

Voorstad-Oost / Rielerenk

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	10
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	13
2.1 Inleiding	13
2.2 De ontstaansgeschiedenis	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Europees- en rijksbeleid	29
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	31
3.4 Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	55
4.1 Beheersvisie	55
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	61
5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	61
5.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	62
5.3 Milieu-aspecten	71
5.4 Leidingen en kabels	80
5.5 Waterhuishouding	80
5.6 Verkeer en parkeren	83
Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten	86
6.1 Inleiding	86
6.2 RO Standaarden 2008	86
6.3 Planopzet	87
6.4 Handhaving	96
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	98
7.1 Inleiding	98
7.2 Economische uitvoerbaarheid	98
7.3 Resultaten inspraak	98
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	120
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Notitie externe veiligheid	
Bijlage 2 NAW-gegevens inspraakreacties	

Regels		128
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	130
Artikel 1	Begrippen	130
Artikel 2	Wijze van meten	138
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	141
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden	141
Artikel 4	Bedrijf	143
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	145
Artikel 6	Cultuur en ontspanning - Speeltuin	146
Artikel 7	Gemengd	147
Artikel 8	Groen	151
Artikel 9	Maatschappelijk	153
Artikel 10	Maatschappelijk - Ziekenhuis	155
Artikel 11	Natuur	157
Artikel 12	Recreatie - Volkstuin	159
Artikel 13	Sport	160
Artikel 14	Sport - Stadion	162
Artikel 15	Verkeer	163
Artikel 16	Verkeer - Railverkeer	165
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	167
Artikel 18	Water	169
Artikel 19	Wonen	170
Artikel 20	Wonen - Garageboxen	173
Artikel 21	Wonen - Gestapeld	174
Artikel 22	Wonen - Woonwagenstandplaats	176
Artikel 23	Leiding - Gas	178
Artikel 24	Leiding - Water	180
Artikel 25	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	182
Artikel 26	Waarde - Archeologisch waardevol gebied	185
Artikel 27	Waarde - Groeiplaats boom	187
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering	188
Hoofdstuk 3	Algemene regels	189
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel	189
Artikel 30	Algemene bouwregels	190
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	191
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	192
Artikel 33	Algemene wijzigingsregels	193
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	195
Artikel 34	Overgangsrecht	195
Artikel 35	Slotregel	197
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer moet 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 heeft betrekking op de wijken Voorstad-Oost, Bekkumer en de Rielerenk. Deze wijken zijn gelegen rond de oude schil van de binnenstad en maken daarmee onderdeel uit van Wijk 2. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht en conserverend van karakter. 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. Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies en/of bebouwing. Hiernaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor één concrete ontwikkeling, namelijk de realisatie van een herstructureringsproject aan de Rielerweg, conform de visie Voorstad-Oost. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de wijken Voorstad-Oost, Bekkumer en de Rielerenk. Deventer heeft haar gemeente opgedeeld in verschillende wijken. Het plangebied maakt onderdeel uit van Wijk 2. Deze wijk is ten noordoosten van de historisch binnenstad gelegen en is onderdeel van de oude schil die om Deventer ontstaan is. Het plangebied van het bestemmingsplan bevat het totale gebied van deze wijken, met uitzondering van de gebieden van Dimence (Brinkgreven), het T&D terrein en het stadion van Go Ahead Eagles, de Adelaarshorst en het gebied rond de Rielerweg. Deze gebieden zijn buiten het plangebied gelaten omdat voor deze gebieden een ontwikkelingsvisie wordt opgesteld.

Voor het gebied rondom de Rielerweg wordt vanuit de visie Voorstad-Oost onder andere ingezet op versterking van de economische functie van de Rielerweg. Daarom is er in november 2010 een voorbereidingsbesluit in werking getreden voor een deel van de Rielerweg.

Vanuit de gemeente wordt op dit moment nagedacht over de kaders waarbinnen nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen gaan vinden om die versterking ook echt te kunnen realiseren. Dit betekent dat het gebied dat nu in het voorbereidingsbesluit is opgenomen, op dit moment buiten het actualisatieplan gelaten wordt. Zodra de kaders en de richting voor dit gebied vanuit de visie Voorstad-Oost zijn bepaald, zal ook voor dit gebied de bestemmingen geactualiseerd worden.

Het plangebied is een divers gebied. Zo maakt Voorstad-Oost deel uit van de schil rondom de binnenstad. Hier zijn diverse winkels en bedrijven geconcentreerd, hoofdzakelijk aan de Bringreverweg en Rielerweg, terwijl in het overige gedeelte van Voorstad-Oost hoofdzakelijk de woonfunctie overheerst. Bekkumer is daarentegen een echte woonwijk. De Rielerenk kan gedefinieerd worden als een soort 'tussengebied'. Het is een open, groen gebied dat is ingesloten tussen Schalkhaar, de Vijfhoek, de spoorlijn Deventer - Almelo en Bekkumer. Op de Rielerenk zijn het Deventer Ziekenhuis en sportpark de Rielerenk gelegen. Ook loopt de Nico Bolkensteinlaan door het gebied, een belangrijke verbindingsweg tussen Deventer en VINEX-wijk de Vijfhoek.

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



Globale ligging plangebied "Voorstad-Oost / Rielerenk"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Voorstad-Oost / Rielerenk" wordt globaal begrensd door:

- De Brinkgreverweg;
- Henri Dunantlaan;
- Zuidkant Bebouwde kom Schalkaar (strook eromheen);
- Nico Bolkesteinlaan;
- Overijssels Kanaal;
- Spoorlijn Deventer-Almelo.

De begrenzing van het plangebied is in het volgende figuur weergegeven.



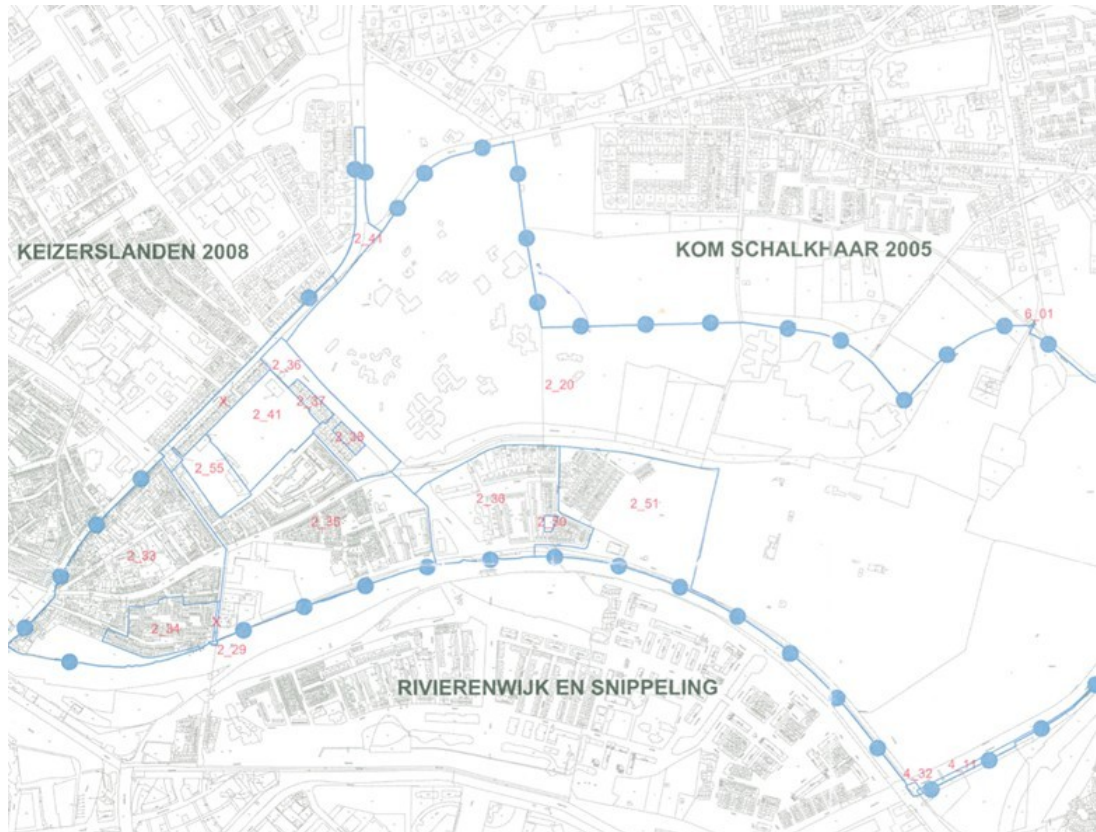
Globale begrenzing plangebied "Voorstad-Oost / Rielerenk"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven gelden diverse bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan "Voorstad-Oost / Rielerenk" vervangt of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

	<u>Vastgesteld</u>	<u>Goedgekeurd</u>
Bestemmingsplan Rielerenk (code 2.20)	28-4-1996	25-9-1996
Bestemmingsplan Grachtengordel Oost 2000 (code 2.29) GR	25-9-2000	1-5-2001
Bestemmingsplan Voorstad-Oost I (code 2.33)	27-4-1982	17-1-1984
Bestemmingsplan Rozengaarderweg 1976 (code 2.34)	25-4-1978	29-5-1979
Bestemmingsplan Voorstad-Oost II (code 2.35)	29-3-1983	3-7-1984
Bestemmingsplan Brinkgreven-Zuid 1969 (code 2.36)	23-2-1970	15-2-1971
Bestemmingsplan Brinkgreven-Zuid, wijziging H. Dunanstraat 1973 (code 2.37)	11-9-1973	23-10-1973
Bestemmingsplan Brinkgreven-Zuid, wijziging H. Dunanstraat 1976 (code 2.38)	10-5-1977	9-8-1977
Bestemmingsplan Rechter IJsseloever, plan in hoofdzaak (code 2.41)	16-7-1962	25-11-1963
Bestemmingsplan Brinkgreven-Zuid 1969, wijziging Bekkumerstraat (code 2.50)	22-8-1972	
Bestemmingsplan Rielerkolk (code 2.51)	1-12-2000	15-3-2001
Bestemmingsplan Larenstein-Vetkampstraat 1992 (code 2.55)	28-9-1992	22-1-1993
Bestemmingsplan Blauwenoord 1988 (code 4.11)	27-11-1989	11-7-1990
Bestemmingsplan N348 (code 4.32)	25-9-2001	11-4-2002
Bestemmingsplan Diepenveen, uitbreidingsplan in hoofdzaak 1965 (code 6.01)	30-9-1965	12-6-1967

Ook geldt voor kleine deelgebieden momenteel geen bestemmingsplan. Deze zijn met de code 'x' op de onderstaande tekening aangeduid.



Kaartbeeld vigerende bestemmingsplannen

Daarnaast zijn er in het verleden diverse vrijstellingen verleend. De vrijstellingen worden in dit bestemmingsplan opgenomen.

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 beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten 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 analoge en digitale 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

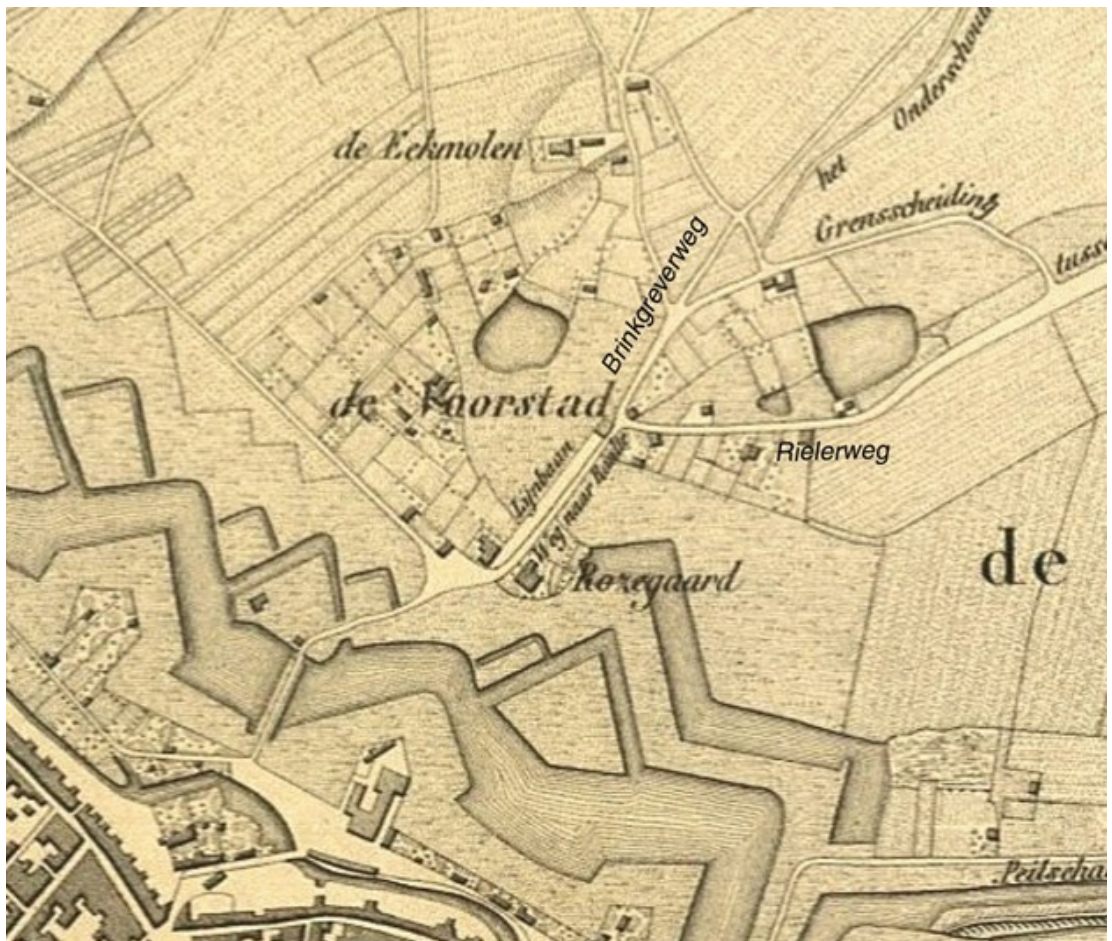
Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 De ontstaansgeschiedenis

Vóór de slechting van de vestingstad

Tot aan het einde van de negentiende eeuw vormde de brede ring van vestingwerken rond Deventer een harde ruimtelijke grens tussen de stad en het platteland. Het contrast tussen de dichtbevolkte stad binnen de vesting en het landelijk gebied erbuiten was groot. In het gebied buiten de Brinkpoort, al op de achttiende-eeuwse kaarten aangegeven als Voorstad, stond maar weinig bebouwing vanwege de Kringenwet.

De Brinkpoort was het beginpunt van de wegen naar het landgoed Brinkgreven en de dorpen Riele en Holten. Hoewel de Brinkpoort inmiddels is afgebroken, bepalen deze wegen nog steeds de ruimtelijke structuur van Voorstad-Oost: Brinkgreverweg, Rielersweg en Oude Holterweg.



Uitsnede van een kaart van Deventer uit 1844 [Overijssel in Kaart]

Voorstad-Oost was tot halverwege de negentiende eeuw een landelijk gebied net buiten de vesting, in gebruik voor landbouw en ontspanning. Aan de uitvalswegen naar Brinkgreven, Holten en Riele lag de kleinschalige bebouwing en nijverheid als de lijnbaan, blekerij en beestenmarkt. De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied. Er stonden een aantal boerderijen en horecalokaliteiten. De zeer beperkte bebouwing was vanwege de Kringenwet weinig solide gebouwd en aangezien het schootsveld voor de vestingstad vrij moest blijven van bebouwing. Een grote en kleine kolk tussen beide wegen herinnerde aan vroegere overstromingen van de IJssel.



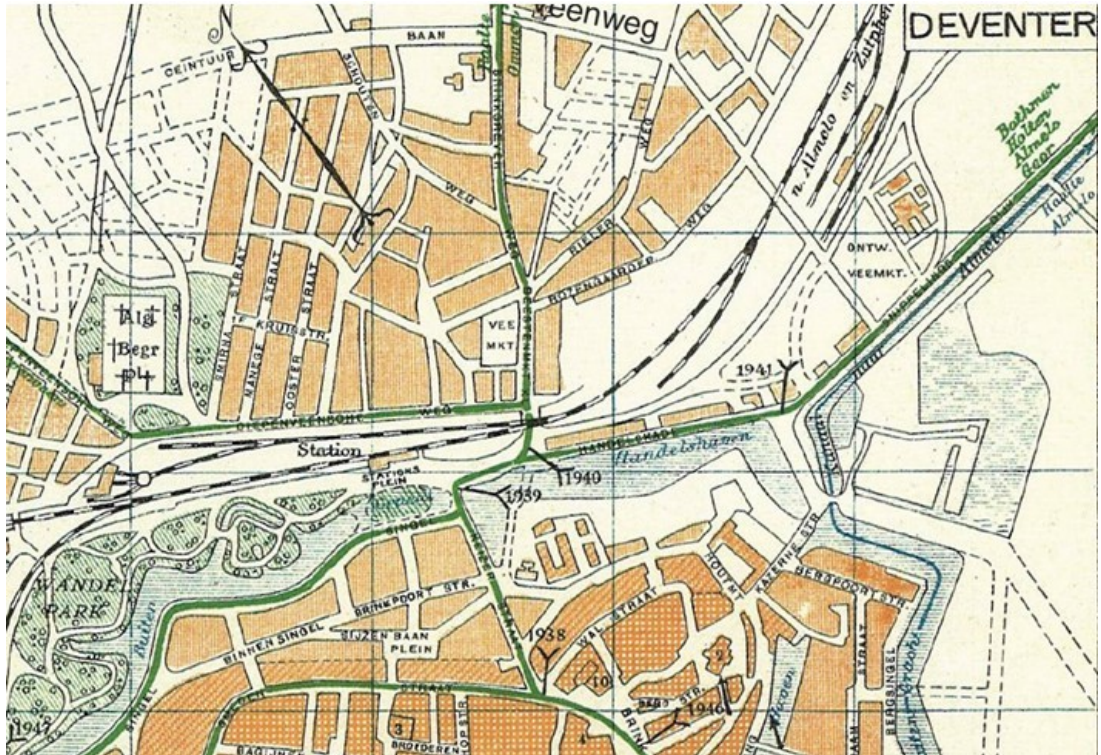
Topografische kaart van Voorstad-Oost, 1891. [WatWasWaar]

De Veenweg was globaal de grens tussen het landelijk gebied dat in gebruik was als weidegrond en het gebied waar de chique tuinen van de rijke klasse plaatsmaakten voor meer, maar nog steeds kleinschalige en perceelsgewijze bebouwing aan de uitvalswegen. Uitzondering was de 'Krim', de vroegste verenigingsbouw in Voorstad-Oost.

Na de ontmanteling van de vestingstad

De Vestingwet uit 1874 maakte het Rijk de weg vrij voor de ontmanteling van de verdedigingsstelsels. De oorspronkelijke barrière met de stad in de vorm van de vestingwerken was geslecht, maar was direct overgenomen door de spoorlijnen. Het eerste station van 1865 lag net buiten de vestingwerken, de spoorlijn schampte de vestingwerken. Tijdens de uitvoering van het ontmantelingsplan werden een tweede spoorlijn en station geopend.

De aanleg van de twee spoorlijnen met stations en de ontmanteling van de vestingwerken versterkte de Brinkgreverweg als entree naar de stad, die door de bescheiden arbeiderswoningen en kleinschalige nijverheid een pover aanzien had. Het stadsbestuur besloot de Brinkgreverweg op te waarderen en reserveerde terreinen aan weerszijden voor herenhuizen. Ook werd hier onder meer het Tropisch Landbouwmuseum gevestigd.



Stadsplattegrond van Deventer, 1920. Een deel van Voorstad valt buiten de kaart. In stippellijnen zijn de plannen voor woningbouw tussen de Brinkgreverweg en Rielerweg aangegeven. [Grote atlas van Nederland 1930-1950]

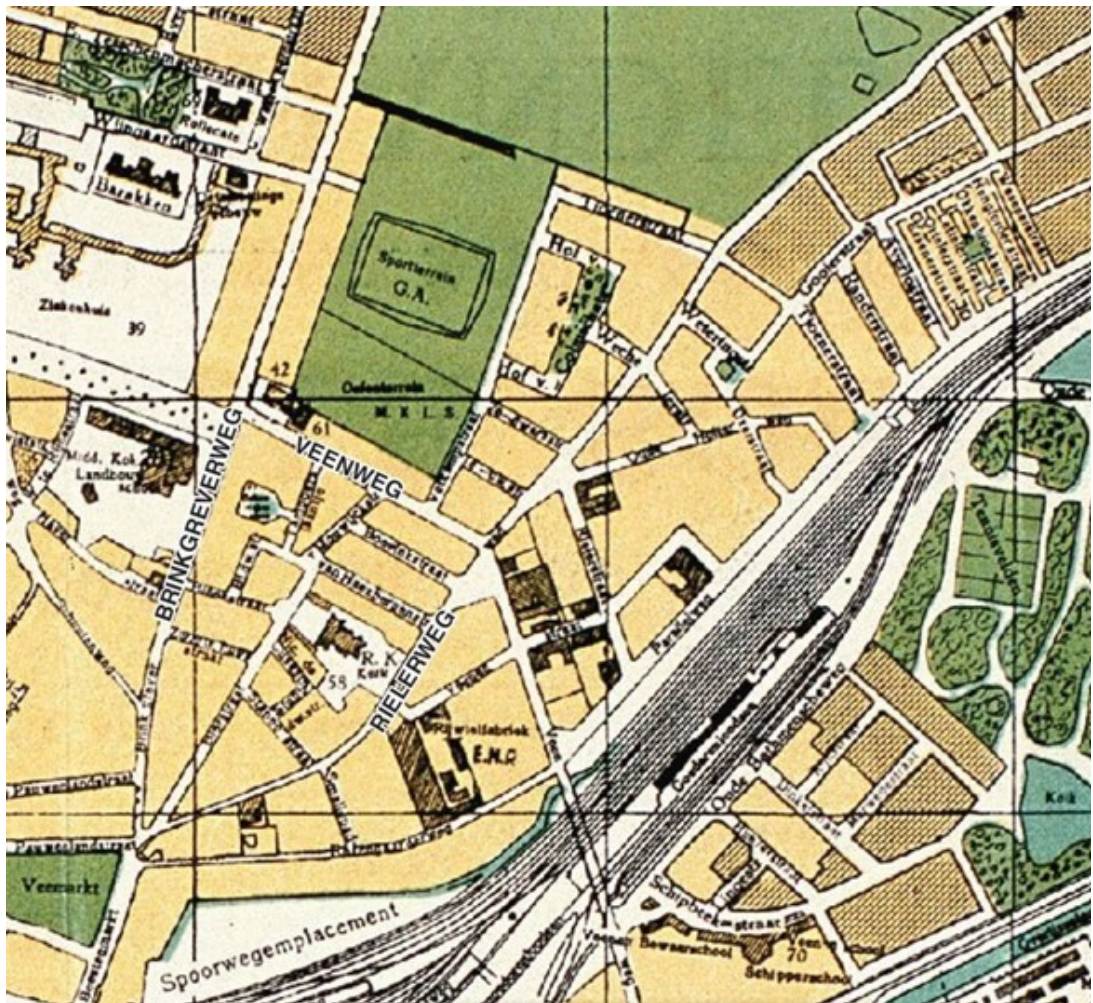
De aanleg van het spoor en de slechting van de verdedigingswerken, de twee omvangrijkste ruimtelijke ingrepen in de negentiende eeuw, legden de basis voor een meer planmatige uitbreiding van Voorstad-Oost. Na de ontmanteling van de vesting kreeg het stadsbestuur oog voor de mogelijkheden in het buitengebied en ging zich met de uitbreiding bemoeien. Naast woningen werden in het gebied andere functies gevestigd: met name industrie, onderwijs en sport. Met name de industrie werd belangrijk in dit stedelijke uitlooptgebied, bijvoorbeeld de Eerste Nederlandse Rijwielfabriek Burgers en de koekfabriek Sluis. Hiernaast werd in de Voorstad-Oost de sportvereniging Be Quick gevestigd, die hierna werd hernoemd tot Go Ahead en een eigen stadion kreeg met een echte tribune.

Van oudsher is Voorstad Oost een gemêleerde wijk. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk. Aan de Brinkgreverweg vestigden zich winkels met een stedelijke functie. De Rozengarderbuurt was van oudsher het volkstuintengebied van Deventer.

Net voor de Tweede Wereldoorlog was de basis gelegd voor het huidige karakter van Voorstad-Oost: een stadswijk net buiten het centrum met overwegend verenigingsbouw voor arbeiders in complexen variërend in omvang van enkele woningen tot een aantal bouwblokken.

In deze tijd ontwikkelde Voorstad-Oost zich tot een verdichte stadswijk. De Veenweg was duidelijk een grens. Ten westen van de weg stonden de woningen direct aan de straat en aan de oostkant had de woningbouw meer het karakter van een tuindorp, met kleine voortuinen. Een ruimtelijk en sociaal belangrijke rol speelde de industrie tussen de Oude Holterweg, Veenweg en het spoor, die in korte tijd dit hele terrein vulde.

Het overige deel van het plangebied was toen nog grotendeels onbebouwd. De Rielerenk was een omvangrijke es en De Kolk aan de Douwelerkolk was een buitenplaats. Ter hoogte van de Brinkgreven werd vanaf 1878 een "krankzinnigengesticht" gevestigd.



Uitsnede van stadskaat van Deventer, 1939. Het gebied tussen de Brinkgreverweg en de spoorlijn is volgebouwd met woningen en industrie. [Overijssel in kaart]

Begin jaren zeventig was Deventer één van de voorlopers op het gebied van stadsvernieuwing. Om de kwaliteit van de verouderde woongebieden in zowel de binnenstad als in de Oude Schil eromheen te verbeteren maakte de gemeente in 1972 het Basisplan Stadsvernieuwing.

Midden jaren tachtig was Voorstad-Oost een typische vooroorlogse wijk met een grote diversiteit in woningbouw, zowel chronologisch als typologisch: van eind negentiende-eeuwse herenhuizen tot aan grootschalige studentenhuisvesting. Deze diversiteit was voor een groot deel te danken aan de stadsvernieuwing, waardoor oude woningen werden gerenoveerd en nieuwe woningen binnen het oude weefsel werden gebouwd.

Ten slotte is in 2008 op de Rielerenk tussen Deventer en Schalkhaar het Deventer Ziekenhuis gerealiseerd.



Stadskaart van Deventer, begin jaren tachtig

2.2.1

Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit de wijken Voorstad-Oost, Bekkumer en de Rielerenk. Deze gebieden hebben allemaal een divers, eigen karakter, waardoor het plangebied zeer afwisselende gebieden kent. Voorstad-Oost maakt onderdeel uit van de 'oude schil'. Dit zijn vooroorlogse wijken die rondom de binnenstad zijn gebouwd. In Voorstad-Oost zijn diverse winkel- en horecafuncties gelegen, met name aan de Brinkgreverweg en Rielierweg. Bekkumer is meer dan de andere wijken een echte 'woonwijk', waar voornamelijk vroeg naoorlogse rijwoningen zijn gerealiseerd. De Rielerenk is een open, groen gebied dat ingeklemd ligt tussen Schalkhaar aan de noordzijde, de Vijfhoek aan de oostzijde, de spoorlijn Deventer - Almelo aan de zuidzijde en de wijken Voorstad-Oost en Bekkumer aan de westzijde. Door de verschillen tussen deze gebieden zal in de beschrijving van de bestaande situatie elke wijk apart worden behandeld.

2.2.1.1 Voorstad Oost

Ruim honderd jaar ontwikkeling van Voorstad-Oost heeft geresulteerd in een wijk met een grote verscheidenheid aan 'stedelijke fragmenten':

- de organisch gegroeide bebouwing langs de Rielierweg, Rozengaarderweg en het Tamboerslaantje;
- de planmatig ontwikkelde tuindorpbebouwing rond de Bierstraat, Vetkampstraat, Hof van Colmschate, Oude Holterweg en Frieswijkstraat;
- de stedelijke vernieuwing in de tachtiger jaren tussen de Rielierweg en Rozengaarderweg,
- de appartementen aan het begin van de Rielierweg/Bierstraat;
- de fabrieksbebouwing tussen spoor en Oude Holterweg;
- het speeltuincomplex;
- het stadion van Go Ahead Eagles.

Met uitzondering van de fabrieksbebouwing tussen het spoor en de Oude Holterweg en het stadion van Go Ahead Eagles behoren al deze fragmenten tot het plangebied. Deze onderdelen vormen een mix van laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse stedelijke fragmenten met een grote diversiteit in verschijningsvorm en gebruik.

Voorstad-Oost is een volksbuurt met een eigen gezicht. Dat is onder andere te zien aan het uiterlijk van de buurtjes, de buitenlandse winkels, de speeltuin, de basisschool en de bevolkingssamenstelling. In de wijk zijn geen grote gebouwen zoals aan de centrumkant van het spoor. Dat geeft de wijk ook een eigen karakter. Met uitzondering van enkele appartementscomplexen rond de Rielierweg zijn het de grondgebonden woningen, die het beeld van de wijk bepalen. Het merendeel van de woonbuurtjes ten oosten van de Veenweg is projectmatig ontwikkeld, heeft een tuindorppachtige opzet met de typerende terracotta rode pannen en rode baksteen, lage doorlopende gootlijnen, voortuintje, etc.. Met name bij de delen met veel particulier woningbezit staat de vanouds eenduidige uitstraling van de woningbouwcomplexen onder druk (bijvoorbeeld Frieswijkstraat, Oxeerstraat). Het westelijke deel (tussen het spoor de Brinkgreverweg en de Veenweg) is voor een deel nog in oorspronkelijke staat met laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse bebouwing langs de voormalige landwegen, tuindorpbbebouwing uit de dertiger jaren langs planmatig ontwikkelde straatjes en de woonerfbebouwing uit de tachtiger jaren op het terrein van de voormalige fietsenfabriek Burger. In vergelijking met het oostelijke deel heeft het westelijke deel (ten westen van de Veenweg) een kleinere stedenbouwkundige korrel (deelgebiedjes), heeft het meer afwisseling in bebouwingstypes en architectuur en kent het veel meer functiemenging en daarmee een meer stedelijke uitstraling.



Ligging van de wijk Voorstad-Oost binnen het plangebied

2.2.1.2

Bekkumer

Bekkumer is een woonwijk waar in verhouding tot de rest van het plangebied minder functiemenging plaats vindt. Wel is in het plangebied onder andere een basisschool en een sportschool gevestigd. Bekkumer heeft een eigen gezicht, waarbij de vroeg naoorlogse woningen veelal in rijen zijn gebouwd. Een uitzondering hierop vormen de in veelal in de eerste helft van de twintigste eeuw gebouwde vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de Rielerveg en de nieuwbouw aan de westzijde van de Rielerkolk.



Ligging van de wijk Bekkumer binnen het plangebied

2.2.1.3 Rielerenk

De Rielerenk heeft duidelijk een ander karakter dan Voorstad Oost en Bekkumer. De Rielerenk is een gebied dat als het ware de verbinding vormt tussen Deventer en de Vijfhoek. In dit gebied ligt de belangrijke ontsluitingsweg van en naar de Vijfhoek, de Nico Bolkensteinlaan. Daarnaast liggen op de Rielerenk het Deventer Ziekenhuis, het sportpark waar diverse voetbalverenigingen en wielervereniging De Zwaluwen is gevestigd en de Riel- en Douwelerkolk. Daarnaast zijn er enkele (woon)boerderijen op de Rielerenk gelegen. Rondom de Douwelerkolk bevindt zich overigens ook een belangrijke groenstructuur met diverse wandel- en fietspaden.



Ligging van de wijk Rielerenk binnen het plangebied

2.2.1.4 Go Ahead Stadion

Het vierde en laatste deelgebied betreft het stadion van Go Ahead Eagles. Dit stadion is gelegen midden in de stadswijk Voorstad-Oost, omringt door overwegend woningen. Het stadion vormt een duidelijk afzonderlijk herkenbaar element in de wijk.



Ligging van het stadion van Go Ahead Eagles

2.2.2 Functionele structuur

2.2.2.1 Wonen

Zoals reeds is aangegeven hebben de drie wijken binnen het plangebied allen een eigen karakter. Voorstad-Oost kent een gemêleerde functionele structuur waarbij in de wijk relatief veel andere functies dan de woonfunctie zijn gelegen. Ten aanzien van het wonen komt men in Voorstad-Oost voornamelijk grondgebonden woningen tegen, met uitzondering van de appartementen op de kop van de Rielersweg-Brinkgreverweg. De grondgebonden woningen verschillen echter wel sterk in karakter. Zo zijn de woningen langs de grotere wegen zoals de Brinkgreverweg, Henri Dunanlaan, Rielersweg, Veenweg en het gebied tussen de Rielersweg en het spoor veelal particulier bezit, terwijl de woningen rondom het Go Ahead stadion en het gebied tussen de Rielersweg en de Brinkgreverweg zich in de huursector bevinden.



Woningen in het plangebied

Bekkumer is meer dan de andere drie wijken een echte woonwijk. Daarbij zijn de meeste woningen vlak na de oorlog in rijen gerealiseerd. Een uitzondering hierop vormen de Rielerweg en de nieuwbouw rondom de Rielerkolk. Aan de Rielerweg is door de jaren heen een divers lint van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen ontstaan, veelal gebouwd in de eerste helft van de twintigste eeuw. Aan de westzijde van de Rielerkolk is eind jaren negentig gestart met de bouw van ruime twee-onder-één-kap woningen, georiënteerd op de Rielerkolk. Daarnaast zijn hier enkele stadswoningen gerealiseerd, aan de Vriezenbeltstraat en de Warmbolderinkstraat. De woningen aan de Vriezenbeltstraat staan daarbij gedeeltelijk in het water, waarbij de woningen geen tuin hebben maar een terras boven het water. De woningen aan de Warmbolderinkstraat zijn meer georiënteerd op Bekkumer en de Rielerweg. Voor de woningen is een groenstrook aanwezig. Daarnaast is er ten zuiden van de Rielerkolk, aan de Bekkumerstraat, een woonwagenkamp gelegen. Dit kamp biedt ruimte aan twee woonwagens.

Op de Rielerenk is de woonfunctie ondergeschoven aan de verbindende, groene en maatschappelijke functie die dit gebied zo kenmerkend maakt. Door dit gebied liggen enkel een paar (woon)boerderijen verspreid.

2.2.2.2

Bedrijven

Met name aan de Rielerweg en de Brinkgreverweg zijn diverse dienstverlenende bedrijven gevestigd. Zo zijn er aan de Brinkgreverweg bijvoorbeeld een uitzendbureau, fotograaf, autorijschool en een kapsalon gevestigd. Aan de Rielerweg zijn een kapper en een grimeatelier gesitueerd. Op de hoek Brinkgreverweg - Henri Dunanlaan is een tankstation gelegen. Dit station verkoopt geen lpg. Aan de Veenweg bevinden zich hiernaast nog enkele bedrijven en aan de Weseperstraat bevindt zich een bouwmarkt.



Tankstation in het plangebied

2.2.2.3

Kantoren

Er zijn geen solitaire kantoren in het plangebied gelegen. Het betreffen voornamelijk 'bedrijven aan huis', waarbij de kantoorfunctie ondergeschikt is aan woonfunctie.

2.2.2.4 *Detailhandel*

Ook ten aanzien van detailhandel is deze functie ten aanzien van het plangebied enkel in Voorstad-Oost aanwezig. De detailhandel concentreert zich rondom de Brinkgreverweg, Rielierweg en in mindere mate de Veenweg. Aan de Brinkgreverweg is bijvoorbeeld een fietsenmaker, tweedehands kledingzaak en een keukenzaak gelegen. De Rielierweg wordt gekenmerkt door diverse ondernemers, waaronder een Turkse supermarkt en bakkerij. Daarnaast zijn aan de Rielierweg onder andere een slijterij en buurtsuper gevestigd. Door de diverse, multiculturele detailhandel heeft de Rielierweg een levendig karakter met een eigen identiteit. Aan de Veenweg is onder andere een vliegerwinkel gevestigd.

2.2.2.5 *Horeca*

De horeca concentreert zich, op de horecavoorzieningen bij de sportverenigingen na, in Voorstad-Oost. Aan de Brinkgreverweg zijn onder andere een paar cafés en eetgelegenheden gevestigd, zoals een snackbar en een (afhaal)pizzeria. Aan de Rielierweg kunnen bijvoorbeeld in de bakkerijen ook snacks worden afgehaald, maar dit is geen echte horeca. Wel is hier bijvoorbeeld een snackbar gevestigd.

2.2.2.6 *Maatschappelijke en sociale voorzieningen*

In de wijk Voorstad-Oost bevindt zich een kerkgebouw aan de Rielierweg. Ook is aan de Rielierweg een speeltuin gevestigd. In de wijk Bekkumer bevinden zich onder andere een basisschool, tafeltennisvereniging en een worstelvereniging. Op de Rielerenk is het Deventer Ziekenhuis gelegen. Dit ziekenhuis is in 2008 in gebruik genomen.



Maatschappelijke functies in het plangebied

2.2.2.7 *Overige functies en voorzieningen*

Binnen het plangebied bevinden zich diverse nutsvoorzieningen, onder andere trafohuisjes en schakelkasten voor telecomdiensten.



Trafo in plangebied

Er bevinden zich tevens diverse sportvoorzieningen in het plangebied. In Voorstad-Oost bevindt zich het stadion van Go Ahead Eagles. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich, direct naast het Deventer Ziekenhuis, het sportpark 'De Rielerenk'. Op dit sportpark zijn de voetbalverenigingen d.v.v. DAVO, d.v.v. Go Ahead, De Gazelle en s.v. Turkse Kracht gevestigd. Daarnaast is het sportpark ook de thuishaven van wielervereniging De Zwaluwen.

2.2.2.8

Groen en recreatie

In het woongebied zelf is relatief weinig groen aanwezig. Het aanwezig groen bestaat veelal uit heestervakken en bomen. Het groen in de Sluiswijk (in Voorstad-Oost) wordt opgewaarderd in het Meerjaren Programma Openbare Ruimte (MJOP). De gebruiksmogelijkheden van het groen zijn beperkt, alleen de speelplekjes. De bewoners zijn voor hun groenbeleving aangewezen op de Douwelerkolk, Brinkgreven, of het iets verderop gelegen Rijsterborgherpark en Gooikerspark.

Belangrijke groenstructuren

Door het plangebied Voorstad-Oost / Rielerenk lopen verschillende groenstructuren. De Brinkgeverweg, Rielersweg, Nico Bolkensteinlaan en Henri Dunantlaan zijn onderdeel van de stedelijke hoofdbomenstructuur. De Raalterweg is één van de historische uitvalswegen. De bomen dragen bij aan de ordening, samenhang en geleiding van de hoofdwegenstructuur en de cultuurhistorische lijnen.

De Douwelerkolk behoort tot de grote groengebieden van Deventer, het is een stukje natuur in de stad wat vele mogelijkheden biedt voor diverse flora en fauna. Het is een ecologisch waardevolle plek waar ook door de buurt bewoners frequent gebruik van wordt gemaakt.

Bijzonder beschermwaardige bomen

In het plangebied Voorstad-Oost / Rielerenk staat een breed assortiment aan bijzonder beschermwaardige bomen. Drie van deze bomen hebben een gemeentelijke monumentale status, bij deze bomen wordt de groeiplaats beschermd middels het bestemmingsplan.

Het betreft de volgende bomen:

- *Tilia x europaea* - Linde;
- *Catalpa bignonioides* - Trompetboom;
- *Robinia pseudoacacia* - Valse acacia.

Navolgende afbeeldingen geven de ligging van deze bomen weer.



Tilia x europaea – Linde
Trompetboom



Catalpa bignonioides –



Robinia pseudoacacia – Valse acacia

2.2.2.9 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Voorstad Oost

Dit deel van het plangebied wordt begrensd door de (gebieds)ontsluitingswegen Brinkgreverweg en de Henri Dunantlaan en de spoorlijn Deventer - Almelo/Arnhem. De centraal gelegen Rielerweg, met de kerk en winkelvoorzieningen, maakt deze weg tot een drager in de wijk. De verschillende buurten worden ontsloten via de Brinkgreverweg, de Rielerweg en de Veenweg.



Henri Dunantlaan en Nico Bolkesteinlaan

De Henri Dunantlaan is onderdeel van het Hanzetracé. Dit is een van de belangrijkste verbindingen in Deventer. Met uitzondering van een rij woningen ter hoogte van het stadion is de wijk niet op de Henri Dunantlaan georiënteerd. Wel is er ter hoogte van de fietstunnel onder de Henri Dunantlaan een ontsluiting van de wijk in de richting van de Amstellaan.

De straten in het plangebied vormen tezamen een verblijfsgebied met een snelheidsregime van 30 km/h. Uitzondering is de Veenweg. Het is de bedoeling om op termijn in de Veentunnel (tussen Oude Bathmenseweg en Weseperstraat) eenrichtingsverkeer in te stellen in noordelijke richting, waardoor de Veenweg in één richting haar ontsluitingsfunctie houdt.

Rielerenk

Dit deel van het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de gebiedsontsluitingsweg Henri Dunantlaan en aan de oostzijde door de N348. De belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied Rielerenk is de NicoBolkesteinlaan. Verder snijdt de spoorlijn Deventer - Almelo/Arnhem het gebied aan de zuidzijde.



Brinkgreverweg

Fietsverkeer

Het plangebied wordt doorsneden door een belangrijke fietsverbinding via de Rielersweg - Nico Bolkesteinlaan (parallelweg/fietspad) (route centrum - Vijfhoek). Aan de noordzijde van het plangebied ligt een belangrijke fietsverbinding tussen het centrum en Schalkhaar via de Brinkgreverweg. Beide fietsverbindingen zijn zogenaamde "fietsster-routes". Dit zijn fietsroutes vanuit het centrum naar de rand van de stad met een hoge prioriteit voor de doorstroming van het fietsverkeer (Fietsbeleidsplan (2009-2015)).

Naast de stertroutes zijn in het plangebied ook fietsroutes aanwezig die deel uitmaken van het primaire fietsnetwerk. Dit zijn de fietsverbindingen: Veenweg, Henri Dunantlaan en Mensinkdijkje. Daarnaast bestaat een voornemen om het Deventer Ziekenhuis en het Mensinkdijkje te verbinden met de Rivierenwijk door aanleg van een fietstunnel onder het spoor Deventer - Almelo.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt bediend door twee busroutes (lijn 1 en 5) met haltevoorzieningen langs de Brinkgreverweg en Nico Bolkesteinlaan (incl. halte Deventer Ziekenhuis).

Parkeren

Voorstad-Oost

Het gebied gelegen tussen de Brinkgreverweg, Veenweg en Rielersweg is aangewezen als een parkeerverbodzone. In dit gebied mag alleen binnen de vakken worden geparkeerd. Op de Brinkgreverweg en een gedeelte van de Rielersweg (ter hoogte van de winkels) is sprake van betaald parkeren.

Rielerenk

Het parkeren in dit gebied beperkt zich voornamelijk tot het parkeren op het terrein van het Deventer Ziekenhuis en het sportpark Rielerenk. De parkeervoorzieningen op het sportpark zijn openbaar toegankelijk. Voor het ziekenhuisterrein geldt een betaald parkeerregime.



Brinkgreverweg

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.

De Nota ruimte zal naar verwachting in 2012 worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarvan het ontwerp tot en met 13 september 2011 ter visie heeft gelegen. Het hierbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ofwel AMvB Ruimte) is inmiddels op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen (zoals onder andere het kustfundament en defensie).

Conclusie

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de nationale belangen zoals opgenomen in de Barro niet aan de orde. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.2.2 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 gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.3 Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Conclusie

Het 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.

Bedrijven

Wat betreft de economie en het vestigingsklimaat voor bedrijven laten de scenario's voor economische ontwikkeling een afname zien van de werkgelegenheid in de landbouw en nijverheid, terwijl de dienstverlening groeit. Desondanks blijven de (kennisintensieve) maakindustrie, transport- en logistiekbedrijven, landbouw en het midden- en kleinbedrijf in het algemeen belangrijke dragers van de welvaart.

Belangrijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De duurzaamheid van bedrijventerreinen kan verbeterd worden door de daar beschikbare ruimte zuinig te gebruiken door middel van herstructurering.

Ruimtelijke kwaliteit houdt in dit verband in dat eerst bestaande ruimte op bedrijventerreinen efficiënter benut wordt voordat nieuwe bedrijvenlocaties worden gerealiseerd in het groene buitengebied. Voor bestaande locaties aan de randen van bedrijventerreinen geldt dat deze beter met de omliggende (groene) omgeving verbonden kunnen worden. Bedrijventerreinen in het algemeen zijn de afgelopen jaren meer en meer op elkaar gaan lijken, zodat het wenselijk is hierin te differentiëren. Ook hierin kan voorzien worden door bedrijventerreinen te herstructureren en bestaande ruimte beter te benutten voordat overgegaan wordt tot uitbreiding.

Waterhuishouding

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

Veiligheid

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

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

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

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.

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, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

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

Bedrijven

Uitgangspunt is dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in bedrijventerreinen om te voldoen aan de lokale behoefte en aan de behoefte van bijzondere doelgroepen. Voor stedelijke netwerken zoals de Stedendriehoek geldt dat bestemmingsplannen ook mogen voorzien in bedrijventerreinen voor bovenregionale behoefte.

Daarnaast is het toepassen van de SER-ladder in de verordening dwingend voorgeschreven. Bestaande ruimte dient eerst beter benut te worden voordat uitbreiding in de groene buitenruimte kan plaatsvinden. Tenslotte is het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt van de verordening.

Waterhuishouding

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

In IPOverband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afgesproken 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 zijden 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 wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt. De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen. Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

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

Normering

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

Conclusie

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.

3.3.3 *Beleid waterschap Groot Salland*

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van 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.

Deze onderwerpen komen aan de orde bij de desbetreffende beleidsparagrafen, zoals paragraaf 3.3.3 en 3.4.2.

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.

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

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

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

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

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.

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

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

Specifiek gekeken naar het plangebied zijn er voor de korte en middellange termijn geen plannen voor de wijk zelf of het gebied rondom de wijk. Met betrekking tot de lange termijn (na 2020) kiest de gemeente voor een ontwikkeling in Stedendriehoekverband. Deze ontwikkelingen vergen echter een complexe en langdurige voorbereiding. Door het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, heeft dit geen invloed op de toekomstvisie van Deventer en ontwikkelingen op het schaalniveau van de Stedendriehoek.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het beleid uit de structuurvisie is niet direct van invloed op onderhavig bestemmingsplan. 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.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2005 - 2010).

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.

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaalniveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

Conclusie

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

3.4.3 Herijking nota Hoofdwegenstructuur (2007)

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

3.4.4 Deventer fietst! Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

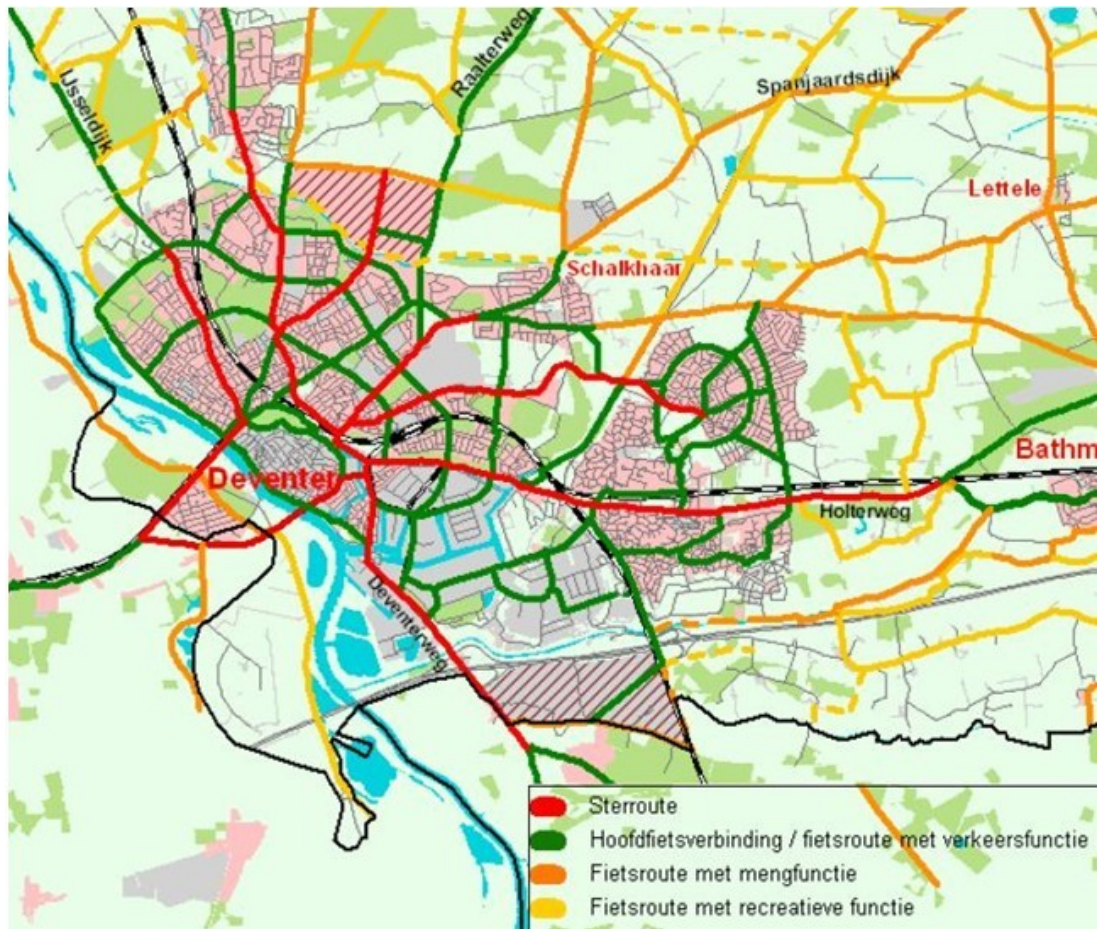
De gemeente Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op 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.

Conclusie

De stertroutes 3 en 4 die in het fietsbeleidsplan wordt genoemd, zijn deels gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan. Binnen onderhavig bestemmingsplan zijn de tracés bestemd binnen de verkeersbestemming.



Overzichtskartaart hoofdfietsroutenetwerk Deventer (Gemeente Deventer, 2010)

3.4.5 Openbaar Vervoervisie Deventer (2008)

Doelstelling voor het openbaar vervoer, zoals omschreven in de Openbaar Vervoervisie Deventer, is het zorgen 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 **Parkeren**

Voor het parkeerbeleid worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

Bereikbaarheid: Parkeerregulering is geen doel op zich maar is noodzakelijk om parkeeroverlast tegen te gaan en stad bereikbaar te houden. Daarnaast moet Deventer de concurrentiepositie ten opzichte van omringende stadscentra bewaken om de consument aan Deventer te (blijven) binden. Dit alles vraagt nette en goed bereikbare parkeervoorzieningen voor een verantwoorde prijs.

Leefbaarheid: De historische binnenstad is van hoge kwaliteit. Het parkeerbeleid wordt ingezet om het gebied waar mogelijk autoluw te maken, zodat middenstand, activiteiten en cultuur de ruimte krijgen. Tegelijk verbetert de leefbaarheid door minder blik op straat en een betere luchtkwaliteit. Zowel bezoekers als bewoners moeten daarom vooral gebruik gaan maken van gebundelde parkeervoorzieningen (garages), liefst uit het zicht.

De invoering van betaald parkeren in de binnenstad leidt er toe dat een deel van de bezoekers en werkers in de binnenstad uitwijkt naar (gratis) parkeervoorzieningen in de aanliggende wijken, de z.g. schilwijken. De capaciteit van de parkeervoorzieningen in de schilwijken is in de meeste gevallen niet berekend op deze extra parkeerdruk. Het gevolg is dat de parkeersituatie voor bewoners en bezoekers van de schilwijken verslechterd. Dit probleem speelt in Zandweerd, rond Saxion Hogescholen, de Rielierweg/ Rozengarderweg (en omgeving) en in mindere mate in Knutteldorp en Voorstad-centrum.

Mits sprake is van een onacceptabele parkeerdruk én sprake is van voldoende draagvlak bij bewoners zal de gemeente overwegen om over te gaan tot de invoering van betaald parkeren (fiscalisering) en/of de invoering van vergunning parkeren. Van een onacceptabele parkeerdruk is doorgaans sprake wanneer op meerdere momenten sprake is van een parkeerdruk groter dan 85%. Het verdient de voorkeur dat een nieuw reguleringsgebied grenst aan een bestaand reguleringsgebied.

Daartoe wordt jaarlijks een parkeerverordening, parkeertarieven en aanwijsbesluiten ten aanzien van bijvoorbeeld vergunninghoudersgebieden vastgesteld.

Voor nieuwbouw- en verbouwingsprojecten gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening van de gemeente Deventer. Belangrijk uitgangspunt is dat de (extra) parkeerbehoefte als gevolg van nieuwbouw of verbouwing zoveel mogelijk op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het parkeerbeleid 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 parkeerbeleid niet in de weg staat.

3.4.7 Gemeentelijk externe veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor vanuit het aspect externe veiligheid gezien twee typen gebieden binnen het plangebied. Het betreft de ambitieniveaus "Ruimte voor wonen" en "Ruimte voor ontwikkeling". Deze gebieden zijn op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. De gebieden met het ambitieniveau "Ruimte voor ontwikkeling" zijn in de Omgevingsvisie met de kleur blauw aangegeven. Het betreft voor dit bestemmingsplan een zone van 200 meter langs het doorgaand spoor en de provinciale weg N348. Deze zone heeft rondom het emplacement een breedte van 300 meter. Het gebied "Ruimte voor wonen" betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan..

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 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Duurzaamheid

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

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

- klimaat
- ecologie
- afval

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. 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

variëties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

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

Conclusie

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

3.4.9 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 hieronder);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod 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, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsurgezinnen (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. Er is sprake van een brede maatschappelijke bestemming met ruime uitwisselingsmogelijkheden. Speel- en ontmoetingsplaatsen zijn bij recht toegestaan in de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Groen'.

3.4.10 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 peterspeelzalen, GGD, kinderopvang etc. De gemeente Deventer streeft er naar dat in elke buurt zo'n samenwerkingsverband tot stand komt.

De interconfessionele school de Windroos met als hoofdlocatie Broederenstraat (Binnenstad), heeft in de Voorstad een dislocatie aan de Bierstraat. Het schoolgebouw Bierstraat 54 heeft 5 leslokalen. Sinds 1 augustus 2005 is een zesde lokaal geschikt gemaakt in het aan het schoolplein grenzende Rielierhuus (Bierstraat 52).

Het voedingsgebied voor deze dislocatie van de Windroos is groot. Doordat de prognoses voedingsgebied gestuurd zijn, worden alle RK-leerlingen uit de het voedingsgebied aan de Windroos toegeschreven. Dit omdat de Windroos als interconfessionele school in prognoses zowel RK als PC toelaat.

Net over de grenzen van het voedingsgebied liggen de RK-scholen St. Lebuinusschool en Adwaita. Feitelijk liggen beide scholen in een ander voedingsgebied. Echter, in de praktijk hebben ze veel leerlingen uit Voorstad (St. Lebuinusschool circa 100 en Adwaita circa 35). Dit is te begrijpen gezien de ligging van beide scholen aan de grens met voedingsgebied Voorstad.

De prognose voor de locatie Bierstraat (circa 14 lokalen) is dus niet reëel en zal in werkelijkheid niet worden benaderd. De prognoses voor de Lebuinusschool en Adwaita zijn circa 100 respectievelijk 35 leerlingen te laag.

In de naast het gebouw Bierstraat 54 gelegen oude kleuterschool, beter bekend onder de naam "het Rielierhuus" (Bierstraat 52) wordt de komst van een brede school voorbereid. In dit pand waar de Windroos dus al gedurende een paar jaar een lokaal in gebruik heeft genomen, zijn wellicht mogelijkheden om de ruimte tekorten van de dislocatie van de Windroos op te vangen.

De basisschool 'De Kleine Planeet' aan de Ramelestraat wordt niet in onderhavig masterplan genoemd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat in onderhavig bestemmingsplan de bestaande scholen in een ruime maatschappelijke bestemming is gelegd die enige ruimte en flexibiliteit biedt.

3.4.11 Visie op spelen, 'samen spelen kun je overal'

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. Voor de uitvoering is geld beschikbaar.

3.4.12 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).

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.

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan "Voorstad-Oost / Rielerenk", 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 en verblijf' van het bestemmingsplan.

Conclusie

De bestemmingsregeling van onderhavig bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de uitvoering van de plannen uit de bovengenoemde adviesnota mogelijk te maken. Speel- en ontmoetingsplaatsen zijn bij recht toegestaan in de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Groen'.

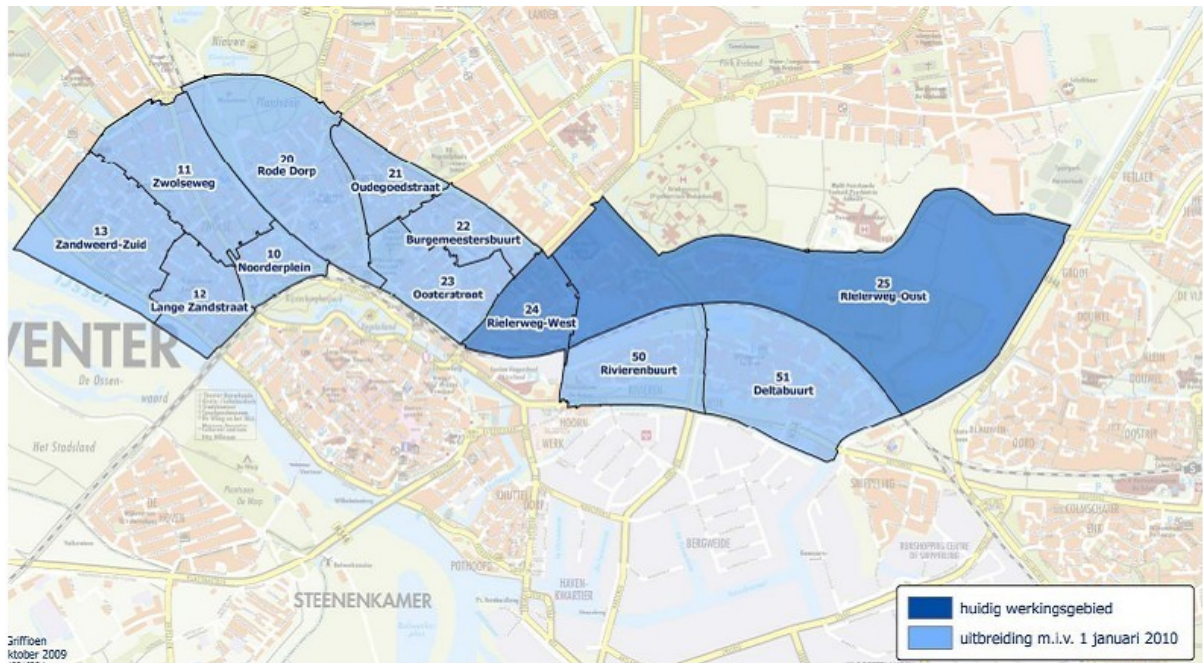
3.4.13

Huisvestingsverordening Deventer

Op 2 december 2009 heeft de raad de Huisvestingsverordening 2010 vastgesteld. Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur. Met name in een aantal wijken in de oude schil was een tendens waarneembaar waarin een toename van het aantal kamerverhuurpanden leidde tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Er is daarom een huisvestingsverordening vastgesteld als preventieve maatregel, die het woon- en leefklimaat in die gebieden kan vergroten en/of behouden.

Op grond van de Huisvestingswet heeft de gemeente regels gesteld met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad, waaronder begrepen het in het leven roepen van een vergunningstelsel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot (zelfstandige) bewoning. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte moet een zogenaamde 'omzettingsvergunning' worden aangevraagd. De gemeente stelt bij het verlenen van zo'n vergunning voorwaarden en voorschriften.

In de op de kaart – die deel uitmaakt van de verordening – gemarkeerde gebieden is het verboden om zonder omzettingsvergunning woonruimte om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. De blauwe gebieden behoren tot het werkingsgebied, waaronder ook het gebied Voorstad-oost.



Kaartbeeld uit Huisvestingsverordening

Uitgangspunt is de gedachte dat zeer kleinschalige kamerverhuur geen zodanige wijziging teweegbrengt in de samenstelling van de woonruimtevoorraad dat dit noopt tot regulering. Verder is in de Huisvestingsverordening het maximum aantal toegestane kamerverhuurpanden per postcodegebied vastgesteld op 10%. Deze 10%-norm is een objectivering van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Overschrijding van het percentage leidt tot een zodanige aantasting van het woon- en leefmilieu, dat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang. In dat geval dient de omzettingsvergunning dan ook te worden geweigerd.

De aanpak van kamerverhuurpanden is van start gegaan in 2 buurten in Voorstad oost en zeer succesvol gebleken. De verordening biedt de mogelijkheid om, gelet op de belangen van bewoners van kamerverhuurpanden alsmede de belangen van omwonenden de vergunning persoonsgebonden te verlenen en voor maximaal een periode van 5 jaar. Door maximering van de geldigheidsduur van een vergunning kan voldoende toezicht kan worden gehouden op een goede naleving van de geldende voorschriften zowel met betrekking tot het maximaal aantal te verhuren kamers, de (brand)veiligheid als eventuele overlast veroorzaakt door bewoners van kamerverhuurpanden en kunnen zonodig tijdig maatregelen worden getroffen.

Conclusie

De verordening en het onderliggende bestemmingsplan vullen elkaar aan ten aanzien van de regulering van kamerverhuurpanden. In de regels van het bestemmingsplan is ter plaatse van woonbestemmingen aangegeven of het gaat om gestapelde bouw. Op het moment dat niet gestapelde woningen worden gesplitst in zelfstandige wooneenheden dient een omzettingsvergunning te worden aangevraagd.

3.4.14

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 scheefheid

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

Voorstad-Oost zal na afronding van Rivierenwijk en Keizerslanden, samen met twee andere wijken bovenaan de agenda voor herstructurering staan. In deze wijken kiest de gemeente in basis voor chirurgisch ingrijpen in de woningvoorraad en inzet op sociaaleconomische thema's. De opgave bestaat voornamelijk uit:

- Differentiëren en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad (bestaande voorraad en door sloop-nieuwbouw). Meestal kleinschalig, soms ook per complex. Mogelijkheid tot doorstroming creëren door nieuwbouw in een betere en andere kwaliteit. Aangrenzende gebieden bieden daar soms kans voor. Ook verbetering van particulier bezit is deel van de aanpak.
- Verbetering van de openbare ruimte. Die is vaak krap en rommelig, soms met parkeerproblematiek en sociale problemen. Naast verbetering (een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging) is sociaal beheer van belang.
- Perspectief bieden aan de huidige bewoners (prettiger wonen, sociale stijging). Redeneren vanuit de kracht in de wijk zelf en opgaven binnen de wijk zelf oplossen: sociale en economische projecten i.s.m. corporaties en andere partijen, waarbij ook aandacht is voor aantrekkelijk voorzieningenaanbod (winkels, diensten, scholen, buurthuizen, sportvoorzieningen) Dat is een kans voor de wijk, maar legt ook minder druk op herhuisvesting in andere wijken en de aanpak kan daardoor parallel lopen aan Keizerslanden en Rivierenwijk.

In Voorstad-Oost is het nu zaak dat gemeente en corporaties samen optrekken, goede samenhangende visies maken en daarna tot uitvoering overgaan. De visie voor Voorstad-Oost is reeds opgesteld en wordt hieronder behandeld.

Conclusie

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

3.4.15

Visie Voorstad Oost

Het doel van de Visie Voorstad Oost is betrokken partijen in de wijk en in Deventer te inspireren gezamenlijk de geformuleerde ambities te realiseren. De visie is voor de gemeente het richtinggevend kader voor nieuw beleid en is de basis voor het uitvoeringsprogramma. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben vooraf een aantal inhoudelijke en procedurele kaders meegegeven. Die hebben vooral betrekking op besluiten over de fietsstraat Rielersweg, het éénrichtingsverkeer in de veentunnel, het T&D-terrein en het stadion van Go Ahead Eagles.

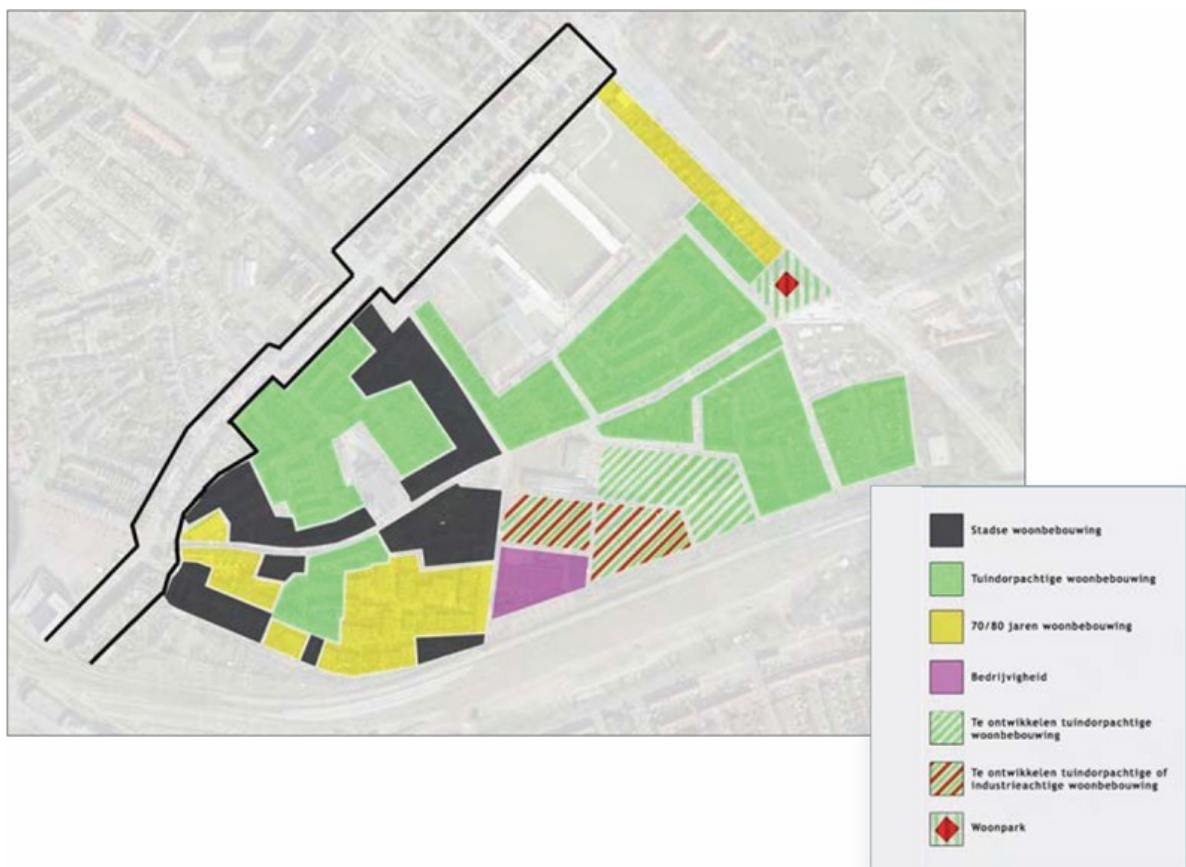
De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de communicatie is steeds een appèl gedaan op de bereidheid tot meedenken en samenwerken. Samenwerking zal ook nodig zijn bij de uitvoering. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

Toekomstperspectief 2020: Voorstad Oost, de kleurrijke wijk van Deventer.

Voorstad Oost is in 2020 een mooie en gewilde wijk in de Oude Schil dichtbij het centrum. De diversiteit van de bevolking, de voorzieningen en activiteiten geven kleur aan de wijk. Voor starters is Voorstad Oost dé plek om te wonen en te werken.

Het ruimtelijk-fysieke raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van grote groenvoorzieningen in de wijk, zoals het volkstuintencomplex, het terrein van Go Ahead Eagles en op termijn de tuin bij de kerk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld. Eén en ander wordt uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

De verbinding tussen Voorstad Oost en het centrum wordt aangepakt. Uitgangspunt is verder dat het stadion van Go Ahead Eagles in ieder geval de komende 10 jaar in Voorstad Oost blijft. De bedoeling is de Rielersweg aan het begin te verbreden en het aantal parkeerplaatsen te compenseren door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de buurt van de Rielersweg. De visie is uitgewerkt in onderstaand kaartbeeld:



Visiekaart uit Visie Voorstad Oost

Conclusie

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden. Het T&D-terrein en het stadion van Go Ahead Eagles zijn bewust buiten het bestemmingsplan gehouden, omdat voor deze gebieden ingrijpende nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd. Het past niet binnen het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan om deze ontwikkelingen mee te nemen.

3.4.16 Masterplan Rielerenk-Douwelerkolk

Het fundament voor het masterplan voor Rielerenk Douwelerkolk is de opbouw van het historische cultuurlandschap:

- de hoge akkers van de Rielerenk;
- de laagte tussen de Rielerenk en Schalkhaar, een verlengde eigenlijk van de Douwelerkolk;
- de Douwelerkolk met zijn oude bossen, weilandjes en sporen van het voormalig landgoed Wijtenhorst;
- de omgeving van de Rielerkolk;
- het voormalig landgoed Brinkgreven met zijn bijzondere opgaande beplanting en restanten van het ontwerp van Leonard Springer.

De verschillen tussen die delen van het landschap moeten weer gaan spreken en hun aantrekkelijke kanten moeten beleefbaar zijn. Bij elk van die landschappen hoort een passende benadering: een beeld en grondgebruik.

Voor het hele gebied geldt dat de cultuurhistorie beter beleefbaar zal zijn. Bij de Douwelerkolk staat de natuur voorop, het is er rustig. Op natuur gerichte vormen van recreatie mogen wel. De geschiedenis van het landgoed wordt op een terughoudende manier herkenbaarder gemaakt. Aan de noord- en zuidkant komen plekken waar je over de kolk kunt uitkijken. Dat brengt wat onrust met zich mee. De schade voor de natuur wordt gecompenseerd door natuur te ontwikkelen aan de oevers van de kolk en door de aanleg van een natte ecologische zone in de laagte ten zuiden van Schalkhaar helemaal doorlopend tot aan de Koningin Wilhelminalaan.

Op de Rielerenk staat de agrarische signatuur voorop, met goed verzorgde historische erven en passende teelten. De agrarische natuurwaarden worden waar mogelijk verhoogd. Het is een open gebied met verre zichten. In de omgeving van de erven is het landschap kleinschaliger, zoals dat ook in het verleden het geval was. De oost-oevers van de Rielerkolk worden beter ontsloten in combinatie met verbreding van de boszone langs de sportvelden. Daar komt een nieuw fietswandelpad dat aansluit op het tunneltje naar de Rivierenwijk. De exacte locatie voor het fietstunneltje wordt in een apart project bepaald en sluit goed aan op het wandel- en fietspadennetwerk van het gebied Rielerenk-Douwelerkolk.

Op Brinkgreven moeten nieuwe ontwikkelingen het landgoedkarakter met de bijzondere bomen en oude bosvakken ondersteunen. De hoofdas tussen het oude huis en nieuwe ingang is de drager van het hele complex. Om te voorkomen dat het gebied een mozaïek van losse landschapsrestanten wordt, zorgen twee dingen voor samenhang. In de eerste plaats is dat een "traag netwerk" met voet- en fietspaden en ecologische verbindingen. In de

tweede plaats een stelsel van goed beschermde zichtlijnen, die maken dat het landschap beleefd kan worden en die zorgen voor oriëntatie.

Bijzondere aandacht is er voor het zoveel mogelijk opheffen van de fysieke barrièrewerking van de Nico Bolkesteinlaan. De kruising Kolkmansweg-Nico Bolkesteinlaan voor voetgangers en fietsers is meegenomen in het convenant "Vermindering verkeersdruk Oerdijk en ontsluiting bouwlocatie Wijtenhorst-Douwelerleide". Het voorziet in een aansluiting van de Kolkmansweg op de Nico Bolkesteinlaan. Ook worden er barrières voor fauna opgeheven door de aanleg van een extra faunapassage onder de Nico Bolkesteinlaan en uittreeplaatsen voor reeën langs het Overijsselsch Kanaal. In de drie varianten is het gebied relatief extreem vanuit de drie invalshoeken beschouwd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het Masterplan bevat logischerwijze elementen uit alle drie de varianten. De realiteitswaarde is dan ook groot.

Conclusie

Een toekomstige ontsluiting van de Kolkmansweg op de Nico Bolkesteinlaan is gelegen buiten het plangebied. De Nico Bolkesteinlaan waarop een toekomstige aansluiting is gepland heeft een passende verkeersbestemming. De exacte gronden voor de aansluiting zijn nog niet bekend. Naar aanleiding van het masterplan zijn nu geen nieuwe bestemmingen opgenomen.

De Douwelerkolk en het gebied rondom is bestemd met een natuurbestemming. Binnen deze bestemming is recreatief medegebruik mogelijk. Ook is het ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding mogelijk een fietstunnel te creëren tussen de Rielerenk en de Rivierenwijk. Het (agrarische) gebied richting Schalkhaar kent een bestemming "Agrarisch met waarden", zodat de landschappelijke waarden verder worden versterkt.

3.4.17

Structuurvisie Detailhandel (2010)

In februari 2010 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld en op 1 april 2010 in werking getreden. 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. Daarop kunnen de kleinere buurtwinkelcentra zich kwalitatief ontwikkelen.

In het plangebied onderscheidt de Structuurvisie Detailhandel een buurtwinkelcentrum in het gebied Beestenmarkt/Brinkgreverweg en buurtsteunpunt in het winkelgebied aan de Rielerweg. Beide gebieden dienen behouden te blijven. Het gebied Beestenmarkt/Brinkgreverweg dient daarbij beheert en onderhouden te worden, gericht op continuïteit, terwijl aan de Rielerweg het aanbod voor de doelgroepen gecontinueerd moeten worden.

Winkelstraatmanagement

Op dit moment wordt in het kader van het project winkelstraatmanagement een nauwkeurige inventarisatie gemaakt op pandniveau. Er wordt gekeken naar de vigerende bestemming en het huidige gebruik.

Conclusie

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd. Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte aan de doelstellingen uit de detailhandelsstructuurvisie.

3.4.18 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit'

Het Horecabeleid is op 1 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer. Er wordt daarbij gestreefd naar de bestaande structuur van horecavoorzieningen in De Hoven te bestendigen. Hieraan is in het bestemmingsplan voldaan. De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, kantoortjes en andere functies. Deze gemêleerdheid heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten, zoals Voorstad en Zandweerd en is dan ook behoudenswaardig.

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

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande horecafuncties als zodanig vastgelegd. Er wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden voor nieuwvestiging. Hiermee kan onderhavig bestemmingsplan bijdragen aan de doelstellingen uit het horecabeleidsplan.

3.4.19 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 er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In het plangebied zijn, zover bekend, geen bestaande

seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het overwegende woonkarakter van het plangebied is nieuwvestiging niet wenselijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming, aangezien dit nieuwvestiging niet mogelijk maakt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit de vestiging van nieuwe seksinrichtingen in de wijken Voorstad-Oost, Bekkumer en de Rielerenk specifiek uit. Eén bestaande seksinrichting wordt gehandhaafd en specifiek bestemd. Hiermee wordt met onderhavig bestemmingsplan uitvoering gegeven aan het prostitutiebeleid.

3.4.20

Groenbeleidsplan 2007-2017 (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 Voorstad Oost/Rielerenk 2010 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 de Douwelerkolk en het sportveldencomplex Rielerenk worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening. De bomenverordening is momenteel in voorbereiding en naar verwachting in 2011 gereed. Tot het moment dat deze verordening is vastgesteld is het kapvergunningstel voorsnog opgenomen in de APV.

Conclusie

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

3.4.21 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 Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

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

Conclusie

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.

3.4.22 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te

worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

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

3.4.23 Welstandsnota gemeente Deventer

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.

De Welstandsnota Deventer is op 1 januari 2012 in werking getreden.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid met zeer uiteenlopende gebieden. In het plangebied zijn de gebieden thematische bebouwing, woonerven, mozaiek, jaren '20-'30 tuindorpen, wederopbouw en solitaire bebouwing aanwezig.

In de Welstandsnota worden de kenmerken van deze gebieden beschreven. Verder gelden binnen deze gebieden criteria voor het oprichten van nieuwe woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen, kozijn- of gevelwijzigingen, dakkapellen en dakopbouwen.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Voorstad-Oost / Rielerenk zal aan bovengenoemd beleid worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheersvisie

4.1.1 Algemeen

In het plangebied wordt geen ingrijpende verandering 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 zijn mogelijk gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

Het principe bij onderhavig bestemmingsplan is dat zoveel mogelijk de vigerende bestemming overgenomen wordt. In een aantal gevallen wordt hier echter bewust van afgeweken. Hieronder wordt ingegaan op de twee te onderscheiden deelgebieden voor wat betreft de niet-woonfuncties.

Winkelgebied Rielerweg - Brinkgreverweg

Het winkelgebied Rielerweg - Brinkgreverweg is bestemd conform de ruime bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan, waarbij echter wel rekening wordt gehouden met de bestaande situatie. Vanuit de vastgestelde beleidskaders is consolidatie van de bestaande (detailhandels-)structuur langs de Brinkgreverweg wenselijk. Alle gebouwen aan deze straat zijn gelegd binnen een bestemming gemengd, waarin in principe de volgende functies overal mogelijk zijn: wonen, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Dit sluit aan bij de ruime bestemming in het vigerende bestemming. Woonfuncties zijn algemeen toegestaan, omdat die in de huidige situatie in zeer veel situaties reeds voorkomt en als passend kan worden beschouwd. Horecadoeleinden en seksinrichtingen zijn niet overal mogelijk, aangezien nieuwvestiging van deze functies in principe ongewenst is (onder meer gezien de overlast op de woonomgeving). Om deze reden zijn deze functies specifiek aangeduid daar waar ze momenteel voorkomen. Ook bedrijven zijn niet overal rechtstreeks mogelijk, aangezien ook deze kunnen zorgen voor hinder. Ten slotte is om deze reden de enige seksinrichting in het plangebied aan de Brinkgreverweg specifiek aangeduid.

Het gebied rond de Rielerweg is in dit het bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze, na wijziging, ruimte voor de herstructurering van dit gebied met woningen (maximaal 15 appartementen) en onder meer winkels. Deze wijziging is wel pas mogelijk na beëindiging van het bestaande bedrijf aan de Rielerweg.

Overige deel plangebied

In het overige deel van het plangebied zijn eveneens verspreid andere functies gelegen dan wonen. Deze worden eveneens bestemd als 'Gemengd', aansluitend op de ruime bestemmingsomschrijving in het vigerende bestemmingsplan. In de bestemming 'Gemengd' zijn in de regel de functies wonen, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan, aangezien deze functies worden beschouwd als inpasbaar in een overwegende woonomgeving.

Hiernaast is het dus in alle gevallen mogelijk het pand ook in het geheel voor wonen in gebruik te nemen. Horecafuncties en bedrijven zijn alleen toegestaan als deze specifiek aangeduid zijn. Waar deze niet bestaan worden deze dus ook niet toegestaan.

4.1.2 Wonen

Een groot deel van de wijken Voorstad-Oost en Bakkumer is in gebruik als woongebied. 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 enige ruimte voor de uitbreiding van bestaande woningen.

In het vigerende bestemmingsplan is vaak nog gewerkt met een bouwvlak, een aanbouwenzone en een bijgebouwen zone. In onderhavig plan is hiervoor een eenvoudiger regeling in de plaats gekomen met alleen een bouwvlak en een bijgebouwenzone. Aangezien aanbouwen in hoofdgebouwen mogelijk zijn en er is gekozen voor een standaard diepte van de bouwvlakken van 10 m of 12 m, wordt er in dit bestemmingsplan veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. Aangezien er hiernaast in het gehele bestemmingsplangebied is gewerkt met één systematiek, die ook voor alle andere actuele bestemmingsplannen is gebruikt, ontstaat hiermee ook meer rechtsgelijkheid en -zekerheid.

Appartementengebouwen (gestapelde woningen) zijn, conform de standaardssystematiek van de gemeente, opgenomen in een specifieke bestemming. Dit geldt ook voor garageboxen.

De bouwmogelijkheden voor in totaal 15 woningen aan de Rielerkolk zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. De bouwvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan zijn hierbij vertaald naar onderhavig bestemmingsplan.

Woonwagens, ten slotte, zijn alleen mogelijk op de bestaande woonwagenstandplaats aan de Bakkumerstraat. Het maximale aantal woonwagens is hierbij gemaximaliseerd op 2.

4.1.3 Bedrijven

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 woonbestemming voorwaarden en algemene gebruiksregels opgenomen.

In het plangebied zijn de solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis) gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming is specifiek aangeduid welk bedrijf er toegestaan is. Andere bedrijven zijn in principe niet toegestaan.

In een enkel geval is ook binnen de bestemming Gemengd, die van toepassing is op bijna alle niet-woonfuncties, een bedrijf mogelijk. Het gaat dan om die gevallen waarin in dit geval reeds bedrijf bestaat. Voor het overige zijn bedrijven niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Gemengd, aangezien deze voor hinder op de woonomgeving kunnen zorgen.

4.1.4 Detailhandel

Aan de Brinkgreverweg zijn de bestaande detailhandelsvestigingen specifiek als zodanig bestemd.

In het plangebied bevindt zich hiernaast met name aan de Rielerweg een aantal bestaande detailhandelslocaties. Deze locaties hebben allemaal de bestemming Gemengd gekregen. Deze bestemming Gemengd maakt het mogelijk dat als de winkels vertrekken, de percelen c.q. gebouwen ook in gebruik kunnen worden genomen als woning, praktijkruimte of soms ook als dienstverlener of kantoorruimte.

4.1.5 Horeca

In het plangebied komen aan de Brinkgreverweg en de Rielerweg horecagelegenheden voor. Aan de Brinkgreverweg zijn de horecabedrijven specifiek aangeduid binnen de bestemming Gemengd. Dit betekent dat een verandering in gebruik naar wonen, kantoor, detailhandel en (zakelijke) dienstverlening altijd mogelijk is. Ook maakt de bestemming Gemengd het mogelijk deze percelen en gebouwen in de toekomst eventueel geheel in gebruik te nemen voor het wonen. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties (categorie 2a, 2b, 3a en 3b). Hieronder vallen cafés, restaurants, kleinschalige en ondergeschikte horeca. Specifiek uitgesloten zijn; discotheken, dancings en nachtclubs, evenals dergelijke bedrijven gecombineerd met eten/drinken/dansen).

Hiernaast is horeca aanwezig bij de diverse sportverenigingen en in de aanwezige speeltuinen wijkverenigingsgebouwen. In deze geval is het ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Nieuwvestiging is in beginsel alleen mogelijk als ondergeschikte functie bij de bestemming "Maatschappelijk".

4.1.6 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 is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal maatschappelijke functies is opgenomen, die 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. Het ziekenhuis is gezien de speciale functie en plek die deze inneemt in de wijk, wel specifiek bestemd als 'Maatschappelijk-ziekenhuis'.

Op de hoek Brinkgreverweg - Veenweg is het voormalige Indisch landbouwmuseum gelegen. Nadat de muziekschool hier uit is vertrokken heeft het gebouw een tijdje dienst gedaan als schoolgebouw. Momenteel staat het pand leeg. Dit pand is bestemd als "Maatschappelijk".

De speeltuin aan het Dr. Fadrhonc Park heeft, gezien de bijzondere functie, een aparte bestemming 'Cultuur en Ontspanning - speeltuin' gekregen.

4.1.7 Sport

De bestaande sportvoorzieningen hebben binnen het bestemmingsplan een sport-bestemming gekregen. Op het stadion van Go Ahead Eagles is een specifieke bestemming 'Sport-Stadion' gelegd zodat hier een specifieke regeling kon worden opgenomen die is gericht op het toestaan van de huidige situatie. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het stadion hebben de bestemming 'Groen' gekregen, omdat deze bestemming het meest aansluit bij de huidige bestemming en de parkeerplaatsen zijn toegestaan mits omgevingsvergunning is verleend.

4.1.8 Overige functies en voorzieningen

Volkstuinen

De volkstuinen nabij de spoorlijn Deventer - Almelo hebben een specifieke bestemming gekregen, 'Recreatie-volkstuin'. De regeling is toegespitst op het beheer van de bestaande situatie. Ook een perceel aan de Rielierweg (in Bekkumer) is in gebruik als volkstuin.

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 - Verkeer en verblijf en Groen een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Ook de nummercentrale van de KPN is in deze bestemming ondergebracht. Hieraan zijn specifieke voorschriften verbonden.

Speelvoorzieningen

Binnen de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Verkeerverblijfsgebied" en "Groen" is de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen zijn begrepen. 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 wijk mogelijk te maken.



Bestaande speelvoorziening in de wijk

4.1.9 Groenstructuur en recreatie

In het plangebied gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. Om hieraan tegemoet te kunnen komen is het nodig om groen van een behoorlijke omvang in de wijk te creëren. Dit brengt ook het aantal vierkante meters openbaar toegankelijk groen per woning omhoog.

De bomen in de wijk, in de woonomgeving, staan veelal in verharding en hebben vitaliteitsproblemen. Groeiplaatsverbetering is veelal nodig. Voorgestaan wordt clustering van boomgroepen op centrale pleinen, speelplekken, 'grotere groentjes' en langs brede wegen. Indien mogelijk accenten met bomen op plaatsen waar ruimte is in het stedelijk profiel, zoals straatverbredingen, overhoeken en randen. In compacte, smalle straten terughoudend zijn met het toepassen van bomen in verhardingen.

Bij projecten die ingrijpen in de fysieke ruimte moet worden geprobeerd om, rekening houdend met de stedenbouwkundige structuur, kleine stukjes 'snippergroen' te voorkomen en het groen zoveel mogelijk te concentreren. Geprobeerd kan worden of de groeiplaats van de bomen die in de verharding staan (ondergronds en bovengronds) verbeterd kan worden, zodat de bomen zich duurzamer kunnen ontwikkelen. Onder de bomen mogen uiteraard geen ingrepen plaatsvinden zoals het leggen van kabels en leidingen, het realiseren van parkeerplaatsen en het opslaan van bouwmaterialen.

Belangrijke groenstructuren

Door het plangebied Voorstad-Oost / Rielerenk lopen verschillende groenstructuren. De Brinkgeverweg, Rielierweg, Nico Bolkensteinlaan en Henri Dunantlaan zijn onderdeel van de stedelijke hoofdbomenstructuur. De Raalterweg is één van de historische uitvalswegen. De bomen dragen bij aan de ordening, samenhang en geleiding van de hoofdwegenstructuur en de cultuurhistorische lijnen.

De Douwelerkolk behoort tot de grote groengebieden van Deventer, het is een stukje natuur in de stad wat vele mogelijkheden biedt voor diverse flora en fauna. Het is een ecologisch waardevolle plek waar ook door de buurt bewoners frequent gebruik van wordt gemaakt.

Ten slotte wordt door de bewoners ook gebruik gemaakt van het Rijsterborgherpark en Gooikerspark.

Bijzonder beschermwaardige bomen

In het plangebied Voorstad-Oost / Rielerenk staat een breed assortiment aan bijzonder beschermwaardige bomen. Drie van deze bomen hebben een gemeentelijke monumentale status, bij deze bomen wordt de groeiplaats beschermd middels het bestemmingsplan.

4.1.10 Infrastructuur

Spoorlijn

De spoorlijn Deventer - Almelo vormt de zuidgrens van het plangebied, maar maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een smalle strook van het emplacement is echter wel gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan en heeft hierin een specifieke spoorwegbestemming gekregen.

Woonwijk

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 doorgaande c.q. ontsluitende wegen varieert het regime tussen 50 km/uur en 80 km/uur. Met name de Brinkgreverweg, Henri Dunantlaan en de Nico Bolkensteinlaan zijn belangrijke ontsluitende wegen. Hier geldt een 50 km/uur regime.

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming "Verkeer" en de woonstraten hebben de bestemming "Verkeer- Verkeer en Verblijfsgebied". Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. zijn toegestaan.

Parkeren

In de wijk Voorstad-Oost is het gebied gelegen tussen de Brinkgreverweg, Veenweg en Rielierweg aangewezen als een parkeerverbodszone. In dit gebied mag alleen binnen de vakken worden geparkeerd. Op de Brinkgreverweg en een gedeelte van de Rielierweg (ter hoogte van de winkels) is sprake van betaald parkeren.

Het parkeren op de Rielerenk beperkt zich voornamelijk tot het parkeren op het terrein van het Deventer Ziekenhuis en het sportpark Rielerenk. De parkeervoorzieningen op het sportpark zijn openbaar toegankelijk. Voor het ziekenhuisterrein geldt een betaald parkeerregime.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

5.1.1 Grondgebruik

Het westelijk deel van het plangebied, Voorstad-Oost, is bebouwd gebied. Het kent daarom veel recente verstoringen in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Voorafgaand aan de bouw van de woonwijken hebben vrijwel geen opgravingen, waarnemingen of booronderzoeken plaatsgevonden, zodat de beschikbare archeologische informatie zeer beperkt is. De bebouwing bestaat voornamelijk uit arbeiderswoningen uit het einde van de 19^{de} eeuw en eengezinswoningen de jaren '60 en '70 van de 20^{ste} eeuw.

Het ziekenhuisterrein en de sportvelden zijn gedeeltelijk bebouwde gebieden. In het gebied van de sportterreinen is mogelijk drainage aangelegd. Het ziekenhuis terrein is voor de bouw van het ziekenhuiscomplex archeologisch onderzocht.

De overige delen van de Rielerenk en het gebied van de Douwelerkolk zijn grotendeels onbebouwd en in gebruik als recreatiegebied en weidegrond.

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. Ook na de bedijking vonden af en toe dijkdoorbraken plaats. De Rielerkolk en de Douwelerkolk zijn mogelijk restanten van oude meanders of oude doorbraken van de IJssel. Het is nog onduidelijk wanneer deze kolken ontstaan zijn.

Vanaf de late middeleeuwen werd op de Rielerenk grootschalige landbouw bedreven voor de stad Deventer. Vanaf de 15^{de} eeuw werd het gebied geëgaliseerd en bemest met stadsdrek. Hierdoor is een plaggendek ontstaan.

De bodem van het gebied is grotendeels ongekarteerd. Op de bodemkaart zien de delen die wel gekarteerd zijn zien er als volgt uit:

Langs de Henri Dunantlaan ligt een gebied laarpodzol. De Rielerenk (o.a. locatie ziekenhuis) bestaat vooral uit enkeerdgrond. Deze gronden wijzen op het gebruik van opgebrachte mest in het gebied. Het gebied rond de Douwelerkolk bestaat uit vlakvaaggronden en beekeerdgrond. Deze gronden zijn lager gelegen en natter, wat wijst op de activiteit van water, bijvoorbeeld van de Douwelerkolk.

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

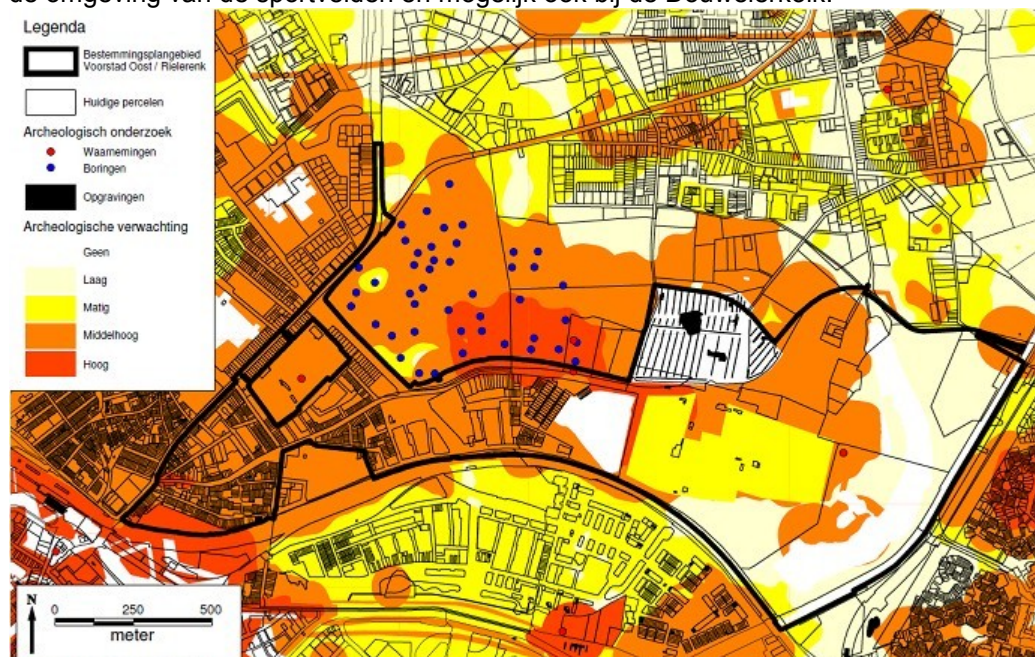
5.2.1 Archeologie

Prehistorie

In Voorstad-Oost zijn geen vindplaatsen of vondsten uit de prehistorie bekend. Wel is het grootste deel van het gebied relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen.

Ten noorden van Voorstad-Oost, op het terrein van het psychiatrisch ziekenhuis Brinkgreven (projectnr. 242) is in 2004 een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn scherven uit de ijzertijd (800-12 voor Chr.) gevonden. Dit is een aanwijzing dat ook in Voorstad-Oost rekening moet worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie.

Op het terrein van het ziekenhuis werden van 2002-2004 sporen uit de prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd opgegraven (project 226). Het ging om sporen uit het mesolithicum (880-4900 v. Chr.), de midden bronstijd (1800-1100 v. Chr.) en de ijzertijd (800-12 v. Chr.). De sporen uit de midden bronstijd lopen waarschijnlijk door buiten het opgegraven terrein naar het zuiden. Het prehistorische akkergebied strekte zich uit van het opgegraven terrein naar het zuiden over de dekzandrug. Deze sporen worden verwacht in de omgeving van de sportvelden en mogelijk ook bij de Douwelerkolk.



Bestemmingsplan Voorstad Oost / Rielerenk, archeologisch onderzoek en archeologische verwachting

Middeleeuwen

Voorstad-Oost hoort bij de gebieden direct buiten de middeleeuwse stad, die de stadsvrijheid vormden. Binnen het schootsveld van de stadsmuren mochten geen gebouwen worden geplaatst, omdat die als beschutting voor aanvallers konden dienen. In de stadsvrijheid lagen molens, blekerijen, herbergen en enkele wegkapellen. Ook hadden sommige bewoners van de stad tuinen en moestuinen buiten de stadsmuren.

De Rielerenk en Douwelerkolk lagen verder van de middeleeuwse stad en behoorden tot de randen van de stadsvrijheid, waar de landbouwgronden van de stad lagen.

Douvelerdijk

Waar de 2^e Vetkampdwarsstraat uitkomt op de Rielerweg liep naar het oosten toe de Douvelerdijk. Deze dijk werd in de 12^{de} of de 13^{de} eeuw ten noorden van de Veenen aangelegd om Salland te beschermen tegen hoge waterstanden van de IJssel. De dijk wordt voor het eerst vermeld in 1350. Waarschijnlijk is bij het aanleggen van de dijk gebruik gemaakt van de hogere delen in het landschap. Door deze met elkaar te verbinden kon de dijk worden aangelegd.

Spanjaardsdijk

In het uiterste noorden van het bestemmingsplangebied, ter hoogte van de splitsing Brinkgreverweg-Raalterweg, loopt de Spanjaardsdijk. Deze dijk heeft waarschijnlijk een laatmiddeleeuwse oorsprong en werd voor het eerst vermeld in 1785 op de Hottinger Kaart. Het is onduidelijk of de Spanjaardsdijk een werkelijke waterkerende functie had of dat het een weg is die verhoogd is aangelegd.

Landweren en kiekebelt

De landweren rond Deventer werden in de 14^{de} eeuw aangelegd als onderdeel van een groot verdedigingssysteem van sloten, wallen en houtwallen en op sommige plaatsen palissaden. Het systeem werd aangelegd rond de landbouwgebieden van de stad om deze te beschermen tegen aanvallen van buitenaf.

Op de noordwestgrens van het bestemmingsplangebied, ter hoogte van Brinkgreverweg 101-105, ligt mogelijk nog een deel van de landweer tussen Borgelerhek en Colmschate. Deze landweer liep tussen het Borgelerhek en het Hof van Colmschate. Borgelerhek was een doorgang in de landweer, die ongeveer op de locatie van de huidige bebouwing tussen de Laan van Borgele, de Karel de Grotelaan en de Lebuïnuslaan lag. Het Hof van Colmschate lag waarschijnlijk in de omgeving van het huidige stadion van Go Ahead Eagles. Ondanks de vermoedelijke locaties van de doorgangen, is de exacte loop van de landweer niet bekend.

In het oosten van het bestemmingsplangebied liep de Landweer om de Kolk. In de buurt van de landweer lag een kiekebelt aan de Douwelerkolkweg. Hiervan een restant nog zichtbaar. Het is onduidelijk uit welke periode de kiekebelt dateert, het is mogelijk dat hij in dezelfde tijd als de Landweer om de Kolk is aangelegd.

Een deel van de Douwelerkolkweg is aangewezen als archeologisch monument, omdat er een omwalling uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd ligt. Dit monument geldt als Terrein van hoge archeologische waarde, monumentnr. 13843, CMA nr. 33F-007.

Hof van Colmschate

De exacte locatie van het Hof van Colmschate is niet bekend, maar ligt vermoedelijk in de directe omgeving van het huidige stadion van de Go Ahead Eagles. Het Hof van Colmschate had een bijzondere status. Tot 1528 zetelde hier de ambtsman van de bisschop van Utrecht. De hof vormde het economische centrum van de bisschoppelijke bezittingen van de bisschop rond Deventer. Hier werd de pacht van deze boerderijen verzameld en werd rechtgesproken. Ook was deze boerderij het "beroepshof" voor de rechtbanken van andere vergelijkbare bisschoppelijke hoven in Twente.

Door Verlinde is in het verleden bij het voetbalstadion een archeologische waarneming gedaan (projectnr. 1034).

De Rozengaard

In de uiterste zuidwesthoek van het bestemmingsplangebied, ter hoogte van Brinkgreverweg 4, lag de herberg De Rozengaard. Op de kaart van Jacob van Deventer uit 1560 zijn ten noorden van de stad de moestuinen zichtbaar en is te zien dat hier ook gebouwtjes werden neergezet. Eén van de tuinen werd 'rozengaard' genoemd en kwam in 1387 al voor in de zogenaamde cameraars-rekeningen. De naam blijft bestaan, want op de kadastrale kaart van 1832 staat een gebouw, waarschijnlijk een herberg, en erf met de naam Rozengaard. De eigenaar was logementhouder en bezat ook een tuin naast het erf. Dit erf ligt langs de noordgrens van het bestemmingsplangebied.

Historische boerderijen

In het plangebied lag een aantal historische boerderijen met een eerste vermelding in de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Deze zijn te vinden in de lijst met historische boerderijplaatsen. Rond historische boerderijen zijn bufferzones van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers worden verwacht. Ook de boerderijen die zelf niet in het bestemmingsplangebied lagen, maar waarvan de bufferzone wel hierbinnen valt zijn in deze lijst opgenomen.

Historische boerderijen		
<i>Naam</i>	<i>Eerste vermelding</i>	<i>Ter hoogte van adres</i>
Tolnerink - Brinkgreve	1399	Brinkgreverweg
Aan de Dijk	1660	Nico Bolkesteinlaan-Rielerweg-Ramelestraat
Alferdink - Het Riele	1399	Mensinksdijkje-de Botterije
Mensink	1399	Mensinksdijkje
Warmboldink	1399	Oude Rielerweg 1
Klein - of Schuur Wannink	1822	Timmermansweg 1
Groot Wannink	1399	Timmermansweg 3
Kraaiken - Doornenkamp	1601	Nico Bolkesteinlaan-Kolkmansweg
Severdink - Kolkman	1399	Nico Bolkesteinlaan 20-22
Barink	1399	Nico Bolkesteinlaan-Colmschaterstraatweg 32
Huis de Kolk	1759	Douwelerkolkweg
Vriezenbelt	1601	Douwelerkolkweg

Erve Mensink en Warmboldink

Op het ziekenhuisterrein zijn van 2002-2004 sporen uit de prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd opgegraven (project 226). Hier werden resten van twee laat middeleeuwse erven aangetroffen: Erve Mensink en Warmboldink. De erven werden voor het eerst vermeld in

1399. Daarnaast zijn een omgracht perceel en een hopplantage uit de late middeleeuwen opgegraven.

Het is mogelijk dat de hopplantage doorliep naar het zuiden en bij de historische boerderij Severink-Kolkman, voor het eerst vermeld in 1399, te vinden is. Deze boerderij lag langs de Douvelderdijk in het noorden van het bestemmingsplangebied.

Nieuwe Tijd

Schans Tachtigjarige Oorlog

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog is Deventer twee keer belegerd, in 1578 en 1591. In 1568 werd het eerste garnizoen in de stad gelegerd om de religieuze onrusten te beteugelen. In de jaren daarop werden er steeds meer soldaten van het Spaanse leger naar Deventer gebracht. Pas in mei van het jaar 1578 verklaarden de opstandige Staten-Generaal de bezettende legers van Deventer, en Kampen, de oorlog. Onder leiding van Rennenberg werd het Staatse leger enkele maanden na de oorlogsverklaring rond de stad Deventer gelegerd. In november van datzelfde jaar werd een overeenkomst gesloten met de bezetters, zodat Rennenberg niet tot een definitieve stormloop over hoefde te gaan. De dag na de overeenkomst verliet het Spaanse leger de stad en nam Rennenberg de macht over.

De schansen die bij de belegering werden aangelegd, zijn onder andere op het historische schilderij van het beleg van Rennenberg uit 1578 te zien. Zo ook de schans in het plangebied. Dit belegeringswerk zou zich volgens het schilderij ongeveer moeten bevinden op het kruispunt Brinkgreverweg - Rielersweg - Bierstraat, in het westen van het plangebied.

Tweede uitleg vesting

Na het tweede beleg in de Tachtigjarige Oorlog bleek dat de stenen muren van de stad niet bestand waren tegen de nieuwe, zwaardere, vuurwapens. Tussen 1597 en 1621 werd daarom een nieuwe vestinggordel rond Deventer aangelegd. Hierbij werden aarden wallen opgeworpen. In deze wallen werden meerdere vijfhoekige bastions aangelegd, welke werden omgeven door een gracht. Rond 1700 werd de vestinggordel verder uitgebreid met ravelijnen. Dit zijn vijfhoekige versterkte eilanden die zich aan de buitenkant van de vestingwal bevonden. Een deel van de punten van de ravelijnen ligt in het uiterste zuiden van Voorstad-Oost.

Huizen bij de kolk

In het westen van het plangebied lagen verschillende horrea, (hooi- of graan)schuren, genaamd Huizen bij de Kolk. Het gebied waar deze schuren in lagen, wordt grofweg begrensd door de Brinkgreverweg in het westen, de N. de Cusastraat en het Smallepad in het oosten en de Rieler- en Rozengaarderweg in het zuiden. De horrea worden voor het eerst afgebeeld op de kaart van Jacob van Deventer uit 1560.

De Zwarte hoop

Direct ten noorden van de Huizen bij de kolk, ter hoogte van Zwarte Hoopstraat 9-11, lag de blekerij de Zwarte Hoop, eerder blekerij Nieuwenhuis. De blekerij is te zien op de kadastrale kaart van 1832.

Buitenplaats De Kolk

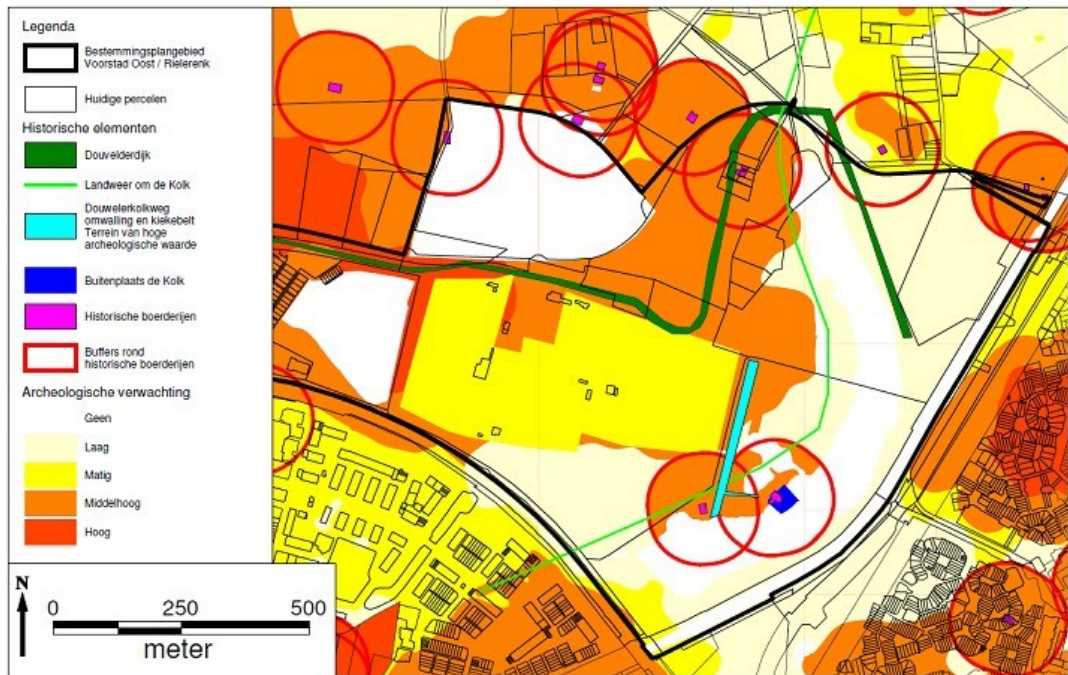
Langs de Douwelerkolk werd in 1759 de buitenplaats De Kolk aangelegd. Het huis is gesloopt in 1966, maar het park is nog aanwezig. Het is mogelijk dat resten van het huis nog in de bodem aanwezig zijn, omdat onder de grond waarschijnlijk niet gesloopt is.

Landgoed Brinkgreve

Ten noorden van het bestemmingsplangebied ligt landgoed Brinkgreve. Al in de viertiende eeuw is er sprake van een landgoed, ook wel bekend onder de naam Tolnerink. Het herenhuis dat nu nog te zien is langs de Brinkgreverweg werd in gebouwd in 1790. In 1874 werd het landgoed gekocht door het St. Elisabethsgasthuis, wat er de grondslagen legde voor een psychiatrisch ziekenhuis. Tegenwoordig wordt het terrein nog steeds gebruikt voor het huisvesten van geestelijke gezondheidszorg door Dimence.



Bestemmingsplan Voorstad Oost / Rielerenk, historische elementen Voorstad Oost



Bestemmingsplan Voorstad Oost / Rielerenk, historische elementen Rielerenk

Tweede Wereldoorlog

Op een serie luchtfoto's uit april 1945 is te zien waar de verdedigingswerken rond Deventer lagen. Hierop is te zien dat door het bestemmingsplangebied een anti-tankgracht liep. Deze liep grofweg langs de Henri Dunantlaan, een deel van de Nico Bolkesteinlaan, de Bekkumerstraat en het Fooyerpad, een stukje langs het spoor, ten zuiden van de sportvelden langs naar de Douwelerkolk. Delen van de anti-tankgracht waren versterkt met een mijneveld. Ook lag er een loopgraaf langs de Henri Dunantlaan en de Averlostraat, en een loopgraaf langs de Douwelerkolk.

Op de luchtfoto's zijn ook versterkte boerderijen herkenbaar. In het bestemmingsplangebied zijn dat boerderij Severink-Kolkman, boerderij Warmboldink en de boerderij aan Mensinkdijkje 33. Deze boerderijen waren versterkt met loopgraven en schuttersputten.

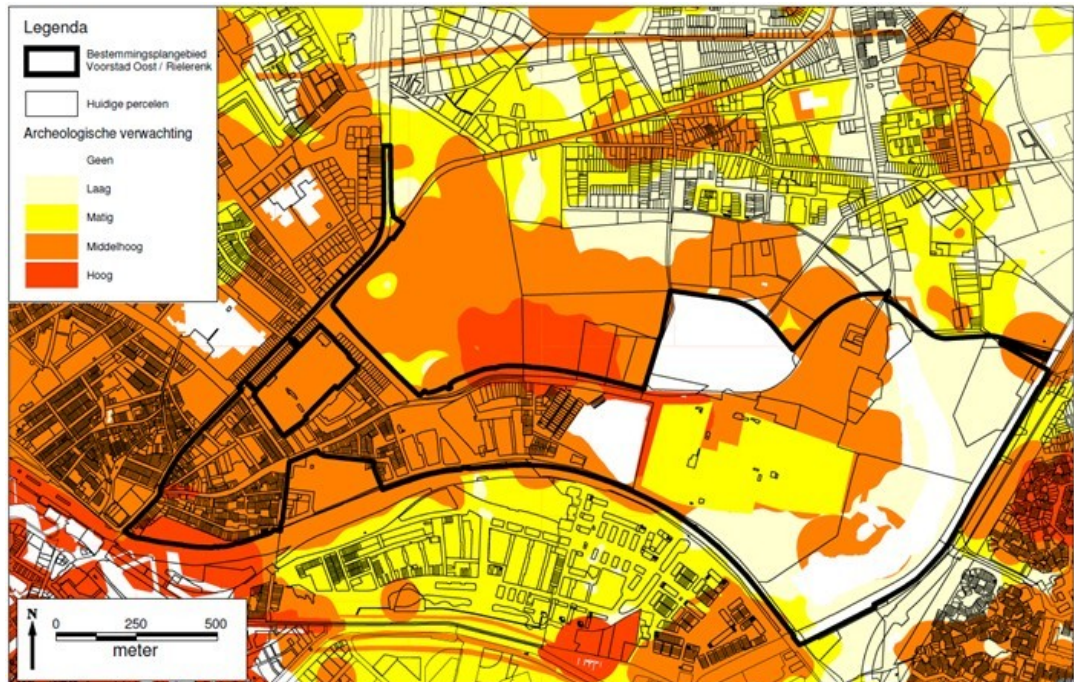
Verwachting, selectie

Verreweg het grootste deel van het bestemmingsplangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting. In de zuidelijke punt en in het midden van het bestemmingsplangebied ligt een zone met een hoge verwachting.

Het oosten van het bestemmingsplangebied, bij de Douwelerkolk, heeft een lage verwachting.

Het gebied van de sportterreinen heeft een matige verwachting, omdat hier vermoedelijk drainage is aangelegd. Op basis van de hoogte en ligging ten opzichte van bekende vindplaatsen hebben de sportvelden echter een hoge en middelhoge verwachting. Het terrein van het ziekenhuis is al archeologisch onderzocht en vrijgegeven. Het terrein is daarom opgenomen zonder archeologische verwachting.

Verspreid over het plangebied en langs de noordgrens van het plangebied ligt een aantal kleine gebieden met een lage en matige verwachting.



Bestemmingsplan Voorstad Oost / Rielerenk, archeologische verwachting

Wijze van omgang met archeologische waarden in dit bestemmingsplan

De archeologische waarden worden beschermd middels twee dubbelbestemmingen: 'Archeologische verwachting' en 'Archeologisch waardevol gebied'. In de eerste dubbelbestemming worden gebieden gelegd die in bovenstaande kaart een middelmatige of hoge archeologische verwachting hebben. De gebieden met een lage of matige archeologische verwachting kennen geen bijzondere archeologische bescherming.

In de dubbel bestemming "Archeologisch waardevol gebied" zijn de specifieke archeologische waarden van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) gelegd. In onderhavig plan betreft het de Douwelerkolkweg (omwalling en kiekebelt).

5.2.2

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze staan aangeduid op de beide kaarten op pagina 58. De volgende elementen zijn van belang:

Historische elementen in Voorstad-Oost:

- De Rozengaard (tuin en herberg)
- Huizen bij de Kol (hooi- of graanschuren)
- Douvelderdijk
- De Zwarte Hoop (blekerij)
- Historische boerderij

Historische elementen Rielerenk e.o.:

- Douvelderdijk
- Landweer om de Kolk
- Douwelerkolkweg: omwalling en kiekebelt
- Buitenplaats om de kol
- Historische boerderijen

De gehele Voorstad-Oost is hiernaast een oude stadswijk en in die zin ook vanuit cultuurhistorisch opzicht waardevol, met name de oude uitvalswegen: de Brinkgreverweg, Rielerweg en Oude Holterweg. In de cultuurhistorische beschrijving 'Voorstad-Oost, Deventer', SteenhuisMeurs, september 2010 worden de aanwezige cultuurhistorische waarden beschreven.

5.2.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

Bestaande monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende monumenten:

- Rielerweg 73
- Brinkgreverweg 184
- Veenweg 71

Hieronder worden deze monumenten besproken:

Rielerweg 73

Het betreft de R.K. Heilige Johannes Vianney Kerk, die is gebouwd rond 1930. Dit gebouw heeft de status van Rijksmonument.



Brinkgreverweg 184



Kerk Rielerweg 73

Brinkgreverweg 184

Het betreft het complex van het Indisch landbouwmuseum. Het gebouw heeft de status van Rijksmonument (Rijksnummer 510730 en MIP-nummer DV0263).

Veenweg 71

Het betreft een gebouw dat op de lijst van industrieel erfgoed staat.

Omgang met monumenten in dit bestemmingsplan

Zoals uit bovenstaande blijkt zijn binnen het plangebied enkele gemeentelijke monumenten gelegen. Deze worden beschermd middels de gemeentelijke monumentenverordening. Het is om die reden niet zinvol om voor de bescherming van de cultuurhistorische waarde van deze monumenten een regeling op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. De monumenten worden binnen het genoemde regime immers reeds beschermd.

5.2.4

Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumenten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. De archeologische waarden worden beschermd middels een dubbelbestemmingen 'Archeologische verwachting' en 'Archeologisch waardevol gebied'.

5.3 Milieu-aspecten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

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, kinderopvang, en een aantal kerken 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. Binnen het plangebied is verder het ziekenhuis (1) gelegen en sportpark Rielerkolk (2). Het voetbalstadion van Go Ahead Eagles (De Adelaarshorst) dat in het plangebied is gelegen, kent een hogere milieucategorie (categorie 4)

Buiten het plangebied zijn relevante bedrijven als het T&D Terrein (3) en het spoorwegemplacement (4) 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.



Kaart met aanduiding ligging belangrijkste functies

5.3.2 Geluid

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen wordt reken gehouden met geluid afkomstig van bedrijven, het wegverkeer en geluid van het spoor (toetsingskader Wet geluidhinder). Bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk heeft een conserverend karakter. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen opgenomen die een nieuwe situatie creëren in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Toetsingskader Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder stelt dat, bij 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) en bij industrielawaai (afkomstig van grote, gezoneerde bedrijventerreinen) bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. 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. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Indien er ondanks de 30 km/uur redelijkerwijs toch overlast te verwachten is moet hier wel rekening mee gehouden worden.

Als, bij planologisch nieuwe situaties, het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd.

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidsbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van de bestaande situaties. De regels voor de geluidisolatie van woningen zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

5.3.3

Bodem

Verdachte activiteiten

Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied "Voorstad-Oost / Rielerenk" vergunningen zijn verleend en verdachte locaties aanwezig zijn. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde ondergrondse tanks, met mogelijk een verontreiniging in de bodem. Daarnaast bevinden zich in het gebied een aantal dempingen en (voormalige) tankstations. Informatie over historische gegevens is te raadplegen via de milieuatlas van de gemeente Deventer (<http://www.deventer.nl/bewoners/leefomgeving/milieu/milieuatlas-1>).

Bodemonderzoeken

Ter plaatse van de voormalige Burgers Rijwielfabriek (Van Zalingenstraat / Rozengaarderweg / Loomanstraat) zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. In de periode 2005-2007 is een olieverontreiniging nabij de Van Zalingenstraat 13-15 gesaneerd. In de omgeving Van Zalingenstraat/Loomanstraat is in de grond sprake van een geval van ernstige verontreiniging met zware metalen en PAK. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's.

In de omgeving van de kruising Rielerweg/Tjoenerstraat bevindt zich een voormalige stortplaats. Hier is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Bij het huidige gebruik zijn er geen actuele humane risico's. Ter plaatse van de fietstunnel is een deelsanering uitgevoerd waarbij dit deel van de stortplaats functioneel is gesaneerd.

Nabij de Kolkmansweg is in het verleden een kolk gedempt. Bij onderzoek in 1994 is stortmateriaal aangetroffen. In de grond is een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Op basis van de in 1994 maximaal aangetoonde gehalten zijn er geen humane risico's aanwezig. Mogelijk zijn er ecologische risico's aanwezig. De locatie staat op basis hiervan op de lijst voor aanvullend onderzoek.

Het voormalige gravelveld op sportpark Rielerenk bevat verhoogde gehalten aan dioxine. Deze locatie is functioneel gesaneerd door middel van de aanleg van een afdeklaag. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's.

Verspreid over het hele plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Hierbij zijn in de grond lichte tot matige en lokaal sterke verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aangetoond. Deze verontreinigingen zijn naar verwachting het gevolg van historische activiteiten in het plangebied.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied "Voorstad-Oost / Rielerenk" 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 in het kader van het Bouwbesluit nodig zijn om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren..

5.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer in werking getreden (Stb. 2007, 414). Hiermee wordt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' vervangen. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- de voorgenomen ontwikkeling, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie (uitstel voor het voldoen aan de grenswaarden) heeft verleend.

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 Brinkgreverweg/Raalterweg, de Veenweg, de Henri Dunantlaan, 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 2010) 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

Risicobronnen nabij het plangebied

In en nabij het plangebied bevindt zich de volgende relevante risicobronnen;

- Het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd.
- Het doorgaande spoor Apeldoorn – Almelo waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- De provinciale weg N 348 wat als route vervoer gevaarlijke stoffen is aangegeven.
- Een hogedrukaardgasbuisleiding die langs het Overijssels kanaal is gelegd.

Het rangeren op het emplacement Deventer betreft treinen die vanuit Zutphen richting Deventer rijden en op het emplacement van rijrichting veranderen, om vervolgens richting Almelo te vertrekken. Dit keren van rijrichting wordt aangeduid als “kopmaken”.

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

Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgedebied van Akzo Nobel aan de Zutphenseweg 10 te Deventer.

Regelgeving

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

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

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

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor het spoorwegemplacement is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer, en voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zoals in dit geval het doorgaand spoor en de provinciale weg, in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen”. Voor de hogedrukaardgasbuisleidingen geldt sinds 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de “Omgevingsvisie externe veiligheid” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor vanuit het aspect externe veiligheid gezien twee typen gebieden binnen het plangebied. Het betreft de ambitieniveaus “Ruimte voor wonen” en “Ruimte voor ontwikkeling”. Deze gebieden zijn op de kaart “Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid” van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. De gebieden met het ambitieniveau “Ruimte voor ontwikkeling” zijn in de Omgevingsvisie met de kleur blauw aangegeven. Het betreft voor dit bestemmingsplan een zone van 200 meter langs het doorgaand spoor en de provinciale weg N348. Deze zone heeft rondom het emplacement een breedte van 300 meter. Het gebied “Ruimte voor

wonen” betreft het overige gebied binnen het bestemmingsplan.

De ambitieniveau's zijn samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk resteffect meewegen
Ruimte voor ontwikkeling (transportzone)	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

5.3.5.1 Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico
Spoorvervoer gevaarlijke stoffen Apeldoorn - Deventer – Almelo en het spoorwegemplacement

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor en het spoorwegemplacement zijn berekend in het rapport “Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer” van maart 2007. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het vervoersprognose voor het jaar 2010 en in een aanvullende notitie voor de vervoersprognose voor het jaar 2020. Er wordt geen 10-6 PR contour berekend. Voor de prognose 2020 wordt overschrijding van en de oriënterende waarde van het groepsrisico berekend.

Voor het rangeren met gevaarlijke stoffen op het emplacement is in de milieuvergunning bepaald dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. ProRail is daarbij vrij om te bepalen welke stoffen gerangeerd worden. In de berekeningen is uitgegaan van het rangeren van ketelwagens met LPG, samen met ketelwagens met brandbare vloeistoffen, wat een worst case situatie weergeeft.

N348

Ten oosten van het plangebied ligt de route voor vervoer van gevaarlijke stoffen N348 van Deventer naar Raalte. Deze route is per besluit d.d. 31 mei 2006 in de Raad vastgesteld. In het rapport “Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348” is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend van de “alternatieve route”. Dat is de huidige route gevaarlijke stoffen. Het risico is laag. Er is geen PR 10-6 contour berekend, wel een PR 10-8. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde. De recentere tellingen van de Adviesdienst verkeer en vervoer uit 2006 en 2007 betreffende vervoer van gevaarlijke stoffen voor het wegvak afrit A1 Deventer Oost tot de knoop N348 laten deze conclusie ongewijzigd.

Aardgasbuisleiding

Het plan ligt in het invloedsgebied van een hogedrukaardgasbuisleiding met nummer N-551-20-KR met een druk van 40 bar een een diameter van 168,3 mm. Vanwege de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen is er een nieuwe rekenmethodiek voor het bepalen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voorgeschreven. In dat kader is het plaatsgebonden risico van de leiding opnieuw met het verplichte programma CAROLA berekend om te bepalen of er mogelijk een woning binnen de plaatsgeboondern Risicocontour (PR 10-6 contour) ligt. Blijkens de berekeningen is dit niet het geval. De risicocontouren zijn weergegeven in het rapport "Risicocontouren hogedruk aardgasleidingen gemeente Deventer" d.d. 5 september 2011, rapportnummer 112090 en zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied Voorstad - Oost bevindt zich één woning binnen het invloedsgebied van de leiding. Omdat het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet en omdat er slechts één woning is gelegen in het plangebied wordt een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk geacht.

5.3.5.2 *Nieuwe ontwikkelingen in regelgeving*

Momenteel wordt het landelijke Basisnet spoor voorbereid. Het Basisnet dient ertoe om een duurzaam evenwicht te creëren tussen vervoer, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe worden vervoersplafonds gesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting wordt het Basisnet spoor in 2012 vastgesteld. De berekeningen voor het groepsrisico die reeds in opdracht van het ministerie van I&M zijn uitgevoerd laten zien dat het groepsrisico van het spoorvervoer daalt door maatregelen die in het kader van het Basisnet spoor worden genomen.

Voor dit bestemmingsplan is er sprake van een ongewijzigd groepsrisico aangezien er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Verschillen in de hoogte van het groepsrisico die in verschillende rapporten over de risicobronnen worden berekend zijn het gevolg van veranderingen van die bron of nieuwe rekeninzichten.

5.3.5.3 *Regionaal brandweeradvis*

Per brief van 22 september 2011 heeft de Veiligheidsregio IJsselland advies uitgebracht over dit plan. Het advies is in deze tekst verwerkt.

Door de regionale brandweer wordt aanbevolen een werkgroep in te stellen die adviseert over de aspecten bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid, risicoreducerende maatregelen en alternatieven. Het onderhavige plan voorziet echter niet in nieuwe ontwikkelingen. Binnen het juridisch kader van dit plan kan de aanbeveling niet overgenomen worden.

De regionale brandweer adviseert om de kwantitatieve risicoanalyse spoor te actualiseren. Aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien wordt deze aanbeveling niet overgenomen.

De aanbeveling om de passage in het voorontwerp bestemmingsplan betreffende de Akzo te verwijderen kan niet worden overgenomen. De Akzo is niet in het plan aangehaald.

Verder wordt aanbevolen om de externe veiligheidsaspecten voor wat betreft hogedrukaardgasbuisleidingen in het plan te verwerken. Deze aanbeveling wordt overgenomen. Het groepsrisico wordt echter niet berekend omdat het een conserverend plan betreft dat niet voorziet in ontwikkelingen en omdat binnen dit plan er twee woningen binnen het invloedsgebied van de leiding liggen. Een groepsrisicoberekening verschaft geen nieuwe inzichten over het aantal mogelijke slachtoffers binnen het plangebied.

De verantwoordingsplicht per risicobron

Het spoorwegemplacement en het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen

Bereikbaarheid

De hoofdwegenstructuur en het onderliggende wegennet maakt mogelijk dat het emplacement en het doorgaand spoor vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar is. Daartoe is bij het spoorwegemplacement een tweede ontsluiting gerealiseerd vanaf de Oude Bathmenseweg.

Het doorgaand spoor is echter niet op elk denkbare locatie vanaf meerdere zijden te bereiken. Dat is inherent aan het spoorvervoer in ons land.

Bestrijdbaarheid

Ten behoeve van het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is een Rampenbestrijdingsplan spoor opgesteld. Het plan beschrijft specifiek hoe bij een zwaar ongeval op het spoor of het emplacement met gevaarlijke stoffen welke organisatorische maatregelen worden getroffen en welke middelen worden ingezet om het ongeval te bestrijden en het gebied te ontruimen.

Zelfredzaamheid

Bij lekkage van een giftig gas vanuit een spoorketelwagon is schuilen binnen de woning of een gebouw de beste optie. Een tijdige alarmering dat men moet binnenblijven met de deuren en ramen gesloten is belangrijk. Het plangebied beschikt over een voldoende sirenedekking.

Bij een scenario waarbij kans is op een explosie van een spoorketelwagon is tijdig ontruimen de beste optie. Dit is beschreven in het voornoemde rampenbestrijdingsplan spoor.

N348 en de hogedrukaardgasbuisleiding

Binnen het plangebied bevinden zich twee woningen in het invloedsgebied van de route vervoer gevaarlijke stoffen en de hogedrukaardgasbuisleiding tesamen. Het betreft Colmschaterstraatweg 32 en 32 A

Bereikbaarheid

De N348 en de hogedrukaardgasbuisleiding zijn voor de hulpdiensten vanuit verschillende windrichtingen goed bereikbaar. Er zijn mogelijkheden haaks op de risicobron vanuit het oosten en westen over de Nico Bolkesteinlaan en vanuit noord en zuid over de N348

Bestrijdbaarheid

Wat betreft bluswater is er voldoende beschikbaar door de aanwezigheid van het Overijssels kanaal dat parallel aan de risicobronnen loopt.

Zelfredzaamheid

De bewoners van de woningen Colmschaterstraatweg 32 en 32 A kunnen haaks van de risicobron af vluchten via de Nico Bolkesteinlaan naar het westen. Indien vanwege de heersende windrichting in een andere richting gevlucht moet worden dan biedt de direct bij de woningen aanwezige brug over het Overijssels kanaal de mogelijkheid om in de overige windrichtingen te vluchten.

Eindafweging verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N348 en de hogedrukaardgasbuisleiding zijn laag. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn bij deze risicobronnen goed. Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen en het emplacement waar met gevaarlijke stoffen (zeer beperkt) mag worden gerangeerd is een gegeven voor de stad Deventer. Voor het verbeteren van die situatie is een conserverend bestemmingsplan niet het juiste middel. Een positieve ontwikkeling is dat het nog vast te stellen Basisnet spoor de risicosituatie zal verbeteren.

5.3.6

Ecologie

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 Natura 2000-gebied (Vogel- en /of Habitatrichtlijngebied). Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet). In het plangebied liggen aan de oostzijde ecologisch waardevolle natuur- en groengebieden (Douwelerkolk en Rielerkolk).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Binnen het plangebied komen diverse beschermde planten- en diersoorten voor. In de omgeving van de Douwelerkolk zijn groeiplaatsen aanwezig van onder andere Grote kaardenbol, Zwanenbloem, Kleine maagdenpalm en Rapunzelklokje. In de bebouwde omgeving groeien al dan niet beschermde muurplanten op gebouwen en (tuin)muren. In het plangebied komen diverse strikt beschermde vleermuissoorten voor (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis en andere). De beide kolken en overige groenstructuren vormen belangrijke foerageergebieden en vliegroutes voor deze dieren. Vaste verblijfplaatsen zijn mogelijk aanwezig in bebouwing en holten en spleten in bomen. De middelhoog beschermde Steenmarter en Eekhoorn zijn in het plangebied aanwezig of te verwachten in respectievelijk bebouwing en grotere groengebieden. In het plangebied komen naast algemene broedvogels ook broedvogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig en te verwachten. Het betreft Steenuil, Huismus en Gierzwaluw. Twee laatstgenoemde soorten broeden in de bebouwde omgeving. In de waterpartijen is de middelhoog beschermde vissoort Kleine modderkruiper te verwachten.

Naast bovengenoemde soorten zijn in het plangebied ook laag beschermde zoogdieren en amfibieën te verwachten.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige beschermde flora en fauna. Hierbij kan gedacht worden aan het verstoren, aantasten of vernietigen van groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, het aantasten/verstoren van nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen. Worden er nadelige gevolgen verwacht dan dient te worden nagegaan welke beschermde soorten aanwezig zijn en hoe de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen of gemitigeerd. In veel gevallen is dit mogelijk door zorgvuldig te handelen of te werken volgens een gedragscode. Indien strikt beschermde soorten of broedvogels met jaarrond beschermde nesten worden geschaad is het opstellen van een mitigatieplan en het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet, in de vorm van een goedkeuring van het mitigatieplan door Dienst Regelingen van LNV, verplicht.

Onderzoek

Worden er nadelige effecten verwacht op beschermde flora en fauna dan is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek of quickscan natuurtoets noodzakelijk.

5.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. 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 worden dubbelbestemmingen voor dergelijke leidingen opgenomen. In onderhavig plan zijn echter geen belangrijke kabels en leidingen gelegen.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 **Inleiding**

Zoals in § 3.2.3 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**

Er is regionaal sprake van een lichte kwelsituatie (Watersysteemkaart 1 uit het Waterplan, Landelijke kwelflux MONA RIZA, 2001). De wijk Voorstad-Oost ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Het gebied rondom Deventer kan geologisch en geohydrologisch gezien worden opgedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend) aan beide kanten van het IJsseldal en kleiafzettingen in het IJsseldal (slecht waterdoorlatend).

Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drente (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van Deventer één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft.

Onder de formatie van Drente bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP - 70 m en NAP - 200,00 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

Langs de IJssel komt een smalle strook voor met afzettingen van Holocene IJsselklei. De afzetting bevindt zich direct onder het maaiveld en heeft een dikte die varieert van een halve meter tot enkele meters. Deze afzetting strekt zich uit tot de westzijde van Zandweerd en het centrum van Deventer en industrieterrein Bergweide. Deze kleiafzetting vormt een waterondoorlatende laag. Het maaiveld in Deventer varieert van tussen NAP + 5,00 m en NAP + 9,00 m. Het centrumgebied ligt beduidend hoger (tussen NAP + 7,50 en NAP + 9,00 m) dan de omliggende wijken.

Het gebied kent veel regionale kwel, afkomstig van de Veluwe en de Sallandse heuvelrug. De regionale kwel van de Veluwe stroomt onder de IJssel door en komt ten oosten van de IJssel omhoog (ondermeer in de Douwelerkolk en de Gooiermars). Ook is er lokale kwel, afkomstig van water dat infiltreert op de dekzandruggen, langs de beekdalen en op de oeverwallen en dat weer aan de oppervlakte komt in de aangrenzende laagten.

5.5.3 Oppervlaktewater

Aan de noordoostzijde van het plangebied loopt het Overijssels Kanaal. Het kanaal diende voorheen voor scheepvaart. Momenteel heeft het kanaal enkel een waterhuishoudingsfunctie (aan- en afvoer van water). Het Overijssels Kanaal wordt middels een sluis en gemaal gescheiden wordt van de IJssel. Ook vindt inlaat plaats van water uit de IJssel via het Overijssels Kanaal. Daarnaast komen er in het plangebied een aantal kolken voor, waar de Douwelerkolk en de Rielerkolk de grootste zijn.

5.5.4 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 gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) 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.

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

5.5.5 Waterstaat/waterkering

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. Het gaat hierbij om het Overijsselsch Kanaal. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De beschermingszone van de waterkering is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

5.5.6 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de nota Waterbeheer 21^e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

Als uitgangspunt van de gemeente en het waterschap voor nieuwe woongebieden wordt een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver of ondergrondse infiltratievoorziening. Bij nieuwbouw en/of herstructurering moet ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater voldoende berging worden gerealiseerd.

Om vervuiling van water en bodem te voorkomen, moet het gebruik van uitlogende materialen vermeden worden.

5.5.7 Afvalwater

In het bebouwde gebied van de gemeente Deventer liggen verschillende typen rioolstelsels. Bij een *gemengd stelsel* wordt het regenwater samen met het afvalwater afgevoerd naar de RWZI, bij een *gescheiden stelsel* wordt het regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater en bij een *verbeterd gescheiden* stelsel wordt het regenwater in eerste instantie afgevoerd naar de RWZI en bij onvoldoende capaciteit (bij hevige neerslag) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel gelegen. Dit bestaande stelsel blijft in het plangebied liggen. In principe wordt het bestaande gemengde rioolstelsel niet vervangen door een stelsel waarbij afvalwater en hemelwater worden gescheiden. In principe wordt het gemengde stelsel ook niet uitgebreid.

5.5.8 Natte natuur

In en rondom de Douwelerkolk zijn hoge ecologische natuurwaarden aanwezig. De kolk en het gebied rondom hebben de bestemmen "Natuur" gekregen, zodat deze waarden op een passende wijze worden beschermd en daar waar mogelijk verder worden uitgebreid.

5.5.9 Nieuwe ontwikkelingen

Dit consoliderende plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk.

5.5.10 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal in het kader van de watertoets worden voorgelegd aan het waterschap. In het ontwerp-bestemmingsplan zal de beoordeling van het waterschap worden opgenomen.

5.6 Verkeer en parkeren

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

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). Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is nog niet in werking getreden. In het oorspronkelijke wetsvoorstel is namelijk de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wro uitgesteld tot 1 januari 2010. Sinds 1 januari 2010 heeft juridisch gezien dus het digitale plan status; een nieuw 'papieren' bestemmingsplan heeft dat niet meer.

Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal kan worden gepubliceerd.

Standaardisering

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringregels 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 regels doorgevoerd.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, planregels en een toelichting. De analoge en digitale 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 analoge en digitale 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 analoge en digitale verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de analoge en digitale 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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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 analoge en digitale 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 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is.

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 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan kamerbewoning e.d.

6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidige 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

Deze bestemming heeft betrekking op de agrarische gronden die met name zijn gelegen aan de oostzijde van het plangebied. De gronden zijn hier bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering alsmede het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de grond, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna. Gebouwen zijn toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak. Er is binnen het plangebied één dergelijk agrarisch bouwvlak aanwezig, namelijk aan de Nico Bolkesteinlaan.

Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige bedrijven binnen het plangebied. Middels aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welk type bedrijf er nu aanwezig is. In de regels is vastgelegd dat alleen het bestaande bedrijf toegestaan is. In één geval betreft het een leegstaande bedrijfslocatie. Hier zijn, net als in het vigerende bestemmingsplan, bedrijven in de categorieën 1 en 2 mogelijk.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied zijn diverse nutsvoorzieningen aanwezig. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan. Het betreft enkele trafogebouwijtjes en dergelijke maar ook het bestaande gebouw van KPN (nummercentrale).

Cultuur en ontspanning - Speeltuin

De speeltuin die in het plangebied is gelegen heeft een specifieke aanduiding gekregen. Het oprichten van gebouwen is enkel bij afwijking mogelijk. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn veel van de verschillende niet-woonfuncties gelegd binnen het plangebied. Het betreft dan zowel de bestaande (detailhandels-)structuur langs de Brinkgreverweg en de Rielierweg als de niet-woonfuncties die naast de woonfunctie voorkomen in de woonwijk. Uitgangspunt van de bestemming is dat overal de woonfunctie voorop staat, maar dat in combinatie hiermee diverse functies gelijkwaardig naast elkaar toegestaan worden. In principe zijn overal detailhandel en dienstverlening (waaronder zakelijke dienstverlening: kantoren) toegestaan, aangezien dit functies zijn die goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Daar waar momenteel horecafuncties, bedrijfsfuncties of seksinrichtingen bestaan zijn die specifiek aangeduid. Deze functies zijn alleen op de bestaande locatie toegestaan.

Dienstverlening, detailhandel, kantoren en horeca zijn overal alleen op de begane grond toegestaan. Uitzondering hierop vormt één locatie. Conform onderstaand schema geldt hier, ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 6' (waar de de categorie 'dv2' van toepassing is), dat dienstverlening ook op de tweede bouwlaag toegestaan is.

Daar waar bedrijven toegestaan zijn, geldt de werkfuncties in deze bestemming alleen zijn toegestaan op de begane grond. Wonen mag op alle verdiepingen.

In een tabel is aangegeven welke combinaties van functies ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is toegestaan. Een bewerking van deze tabel is hieronder ter verduidelijking opgenomen:

Aanduiding	Toegestane functie							
	Wonen	Detailhandel	Dienstverlening 1	Dienstverlening 2	Kantoor	Horeca	Bedrijven	Seksinrichting
1	■	■	■	■	■	■	■	■
2	■	■	■	■	■	■	■	■
3	■	■	■	■	■	■	■	■
4	■	■	■	■	■	■	■	■
5	■	■	■	■	■	■	■	■
6	■	■	■	■	■	■	■	■

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-6' geldt verder dat wonen op

de begane grond niet is toegestaan.

Groen

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen is grotendeels als zodanig bestemd. Het betreft een deel van de hoofdgroenstructuur, alhoewel deze ook deels binnen andere bestemming is gelegen; zo zijn de bomen langs de Brinkgreverweg, Nico Bolkesteinlaan en de Henri Dunantlaan gelegen binnen de verkeersbestemming. Ook enkele groenvoorzieningen die niet behoren tot de hoofdgroenstructuur (zoals enkele plantsoenen etc.) zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen deze bestemming zijn hiernaast speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits omgevingsvergunning is verleend.

Maatschappelijk

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals scholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan.

Maatschappelijk - Ziekenhuis

In het plangebied komt één ziekenhuis voor. Deze functie heeft de specifieke bestemming 'Maatschappelijk - Ziekenhuis' gekregen. Hier is dus alleen een ziekenhuis toegestaan. De overige regels komen qua opzet overeen met die van 'Maatschappelijk'.

Natuur

De bestaande groengebieden die ook in de vigerende bestemmingsplannen als natuur zijn bestemd hebben in dit bestemmingsplan opnieuw de bestemming 'Natuur' gekregen. Hier is geen bebouwing toegestaan. Tevens is binnen de bestemming bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ter plaatse van een specifieke aanduiding is de aanleg van een fietspad c.q. fietsverbinding toegestaan.

Recreatie - Volkstuin

Deze bestemming is van toepassing op het volkstuintencomplex aan de noordzijde van het plangebied. De bestemmingsregeling staat geen bouwwerken toe. Mogelijk reeds bestaande schuurtjes e.d. vallen onder het overgangsrecht.

Sport

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande sportvelden in het gebied. Gebouw mag alleen worden binnen het bouwvlak. Naast sportvoorzieningen zijn horeca-activiteiten toegestaan bij deze functie. Kinderopvang en medische en/of therapeutische praktijken zijn alleen toegestaan bij afwijking.

Sport - Stadion

Deze bestemming is van toepassing op het stadion van Go Ahead Eagles. Hierop is een specifieke bestemmingsregeling van toepassing die is gericht op behoud van de bestaande situatie. De bestaande bebouwing is binnen bouwvlakken gelegd. Het parkeerterrein ten zuiden van het stadion is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Ter plaatse van het stadion zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie ook kantoren toegestaan en horeca categorie 3b toegestaan.

Verkeer, Verkeer - Railverkeer en 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 en derde categorie de bestemming Verkeer - Railverkeer Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. Ook fietstunnels zijn toegestaan binnen beide bestemmingsplannen.

Binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer is een strook opgenomen die behoort tot het spoorwegemplacement.

Binnen de bestemming Verkeer - Verkeer en 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 de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Water

De Rielerkolk is in dit bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Water', waarbij nadrukkelijk het behoud van de cultuurhistorische waarde als één van de doeleinden is opgenomen. Ook het Overijssels Kanaal voorzover dat in het bestemmingsplan is gelegen, is opgenomen in deze bestemming.

De Douwelerkolk is gelegd binnen de bestemming 'Natuur' zoals dat in het vigerende bestemmingsplan ook het geval is.

De bestaande vlonders in de waterbestemming van woningen aan de Rielerkolk zijn specifiek aangeduid en aldus mogelijk gemaakt.

Wonen

De bestaande woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen. Bij afwijking zijn zorgwoningen 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.

Ten noorden en zuiden van de Rielerkolk liggen twee bestaande nog niet gerealiseerde bouwrechten voor de realisatie van in totaal 15 woningen. Deze zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. De specifieke bouwregels zijn overgenomen uit het vigerende

bestemmingsplan en verbonden aan twee specifieke bouwaanduidingen.

Wonen - Garageboxen

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen.

Wonen - Gestapeld

De in het plangebied voorkomende gestapelde woningen (appartementencomplex) zijn als zodanig specifiek bestemd. Bij afwijking zijn zorgwoningen toegestaan.

Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woonwagenstandplaats aan de Dahliastraat. Op de plankaart (verbeelding) is aangegeven dat het aantal standplaatsen maximaal 2 bedraagt. Bij afwijking zijn hier ook 2 vrijstaande woningen toegestaan.

Dubbelbestemmingen

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

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).

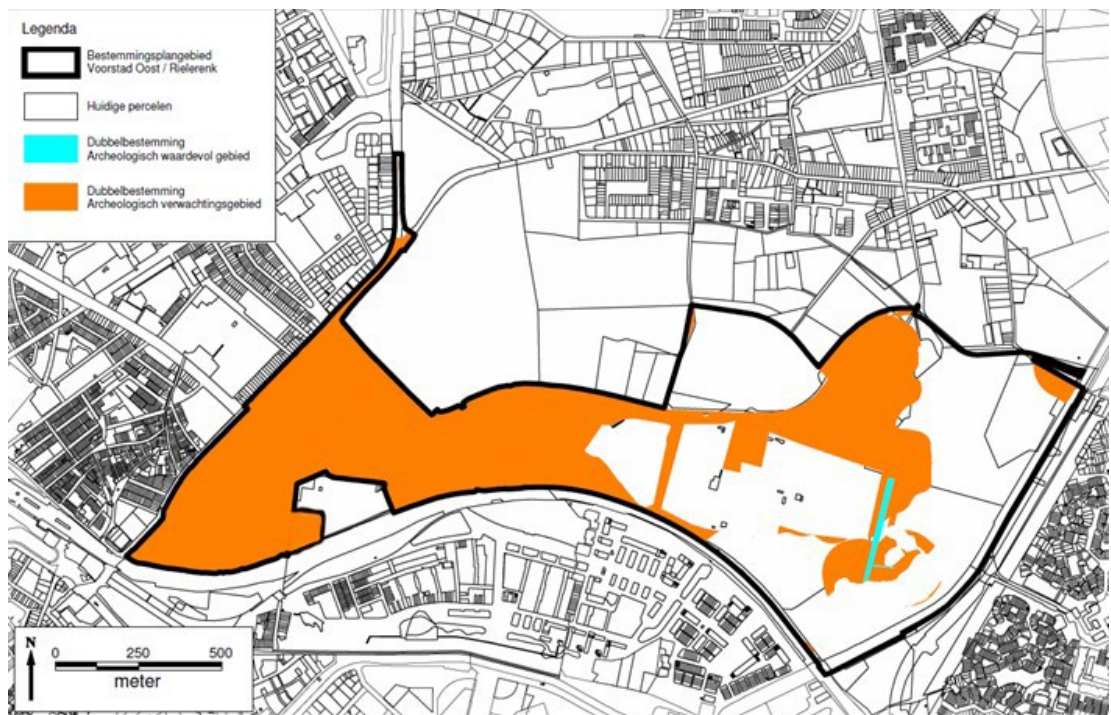
Leiding - Water

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.

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied en Waarde - Archeologisch waardevol gebied

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van twee dubbelbestemmingen inzake archeologie, namelijk 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' en 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied'. Middels de eerste dubbelbestemming worden de mogelijke archeologische waarden beschermd, door de mogelijkheid archeologisch onderzoek of beschermende maatregelen verplicht te stellen bij bouwontwikkelingen. De tweede dubbelbestemming stelt dat niet mag worden gebouwd en alleen bij afwijking mits kan worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Beide bestemmingen kennen een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Onderstaande kaart geeft aan welke gebieden welke archeologische dubbelbestemming hebben gekregen.



Kaart dubbelbestemmingen archeologie

Waarde - Groeiplaats boom

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de drie bomen die zijn gekenmerkt als waardevol.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is opgenomen voor de instandhouding van de waterkeringen behorende bij het Overijssels Kanaal.

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.

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

Het is wenselijk de aanvullende werking van de gemeentelijke bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen. Daarom zijn in dit artikel de specifieke onderwerpen opgenomen waarvoor de bouwverordening blijft gelden.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook is een specifieke regeling opgenomen inzake een beroep of bedrijf aan huis. Vanuit verschillende bestemmingen wordt naar deze bepaling verwezen.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via omgevingsvergunning een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen van de in bijlage 1 genoemde parkeernormen.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in twee wijzigingsbevoegdheden. De eerste wijzigingsbevoegdheid betreft een algemene mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen, dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om de in bijlage 1 genoemde parkeernormen aan te passen indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

De tweede wijzigingsbevoegdheid geldt specifiek het als 'wro-zone wijzigingsgebied 1' aangeduide gebied aan de Rielersweg, waar een mogelijkheid wordt geboden de bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om mogelijkheden te bieden een toekomstige herstructurering van de locatie met winkels, dienstverlening en wonen toe te staan, waarbij de bestaande bedrijfsfunctie binnen dit gebied zal komen te vervallen.

6.3.5

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Ten slotte 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.

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. Voor het gebruik van de grond wordt, anders dan voor bebouwing, strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

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. *Handhavingsbeleid*

Er moet 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

Voor zover er in het plan ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor deze ontwikkelingen behoeven door de gemeente geen kosten te worden gemaakt: de ontsluiting van de nieuwe woningen kan direct op de bestaande infrastructuur plaatsvinden: bovengronds (wegen) en ondergronds (riolering en leidingen). Deze kosten voor de aansluitingen zijn kosten voor de initiatiefnemer. Een exploitatieplan behoeft derhalve niet als randvoorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden opgenomen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft verder een bestaand bebouwd gebied en heeft een conserverend karakter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen exploitatieplan benodigd.

7.3 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Voorstad Oost Rielerenk" met ingang van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 19 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 reactie 1

- a. Het geldende bestemmingsplan zou schuurtjes en dergelijke toelaten op de volkstuinen. Nu mag er niet gebouwd worden. Kunnen de bestaande schuren blijven bestaan? De schuren zijn vaak vergunningvrij tot standgekomen.
- b. Wanneer gaat het bestemmingplan ten behoeve van het spoorwegemplacement ter inzage?
- c. Kan Cambio het eerste stuk van de Rozengarderweg ook meenemen bij de schoonmaak?

beantwoording

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen inderdaad gebouwen ten dienste van de bestemming 'Volkstuin' worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan worden daarom regels opgenomen waardoor per volkstuin met een oppervlakte van ten minste 150 m² 1 gebouw is toegestaan met een oppervlakte van 12 m². Het gebruik van het gebouw moet ten behoeve van de volkstuin zijn.
- b. Het bestemmingsplan dat thans geldt voor het spoorwegemplacement is 'Buitengracht Oost' en is op 6 juli 2011 onherroepelijk.
- c. De inspraakreactie heeft geen betrekking en/of relatie met het bestemmingsplan. De melding is doorgegeven aan Cambio.

De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven de regels met betrekking tot de toegelaten bebouwing bij volkstuinen aan te passen.

7.3.2

reactie 2

Inspreker geeft aan dat volgende bestemmingen niet kloppen op de tekening:

- a. Brinkgreverweg 124 betreft een kantoor. Hierboven zijn huurwoningen en kamers.
- b. Brinkgreverweg 132 is op de begane grond een winkel/woonhuis.
- c. Op de eerste etage aan de Bleekstraat 2 bevindt zich kamerverhuur
- d. Op Bleekstraat 4 t/m 8 bevindt zich op de eerste etage kamerverhuur zonder vergunning. Op de begane grond is het magazijn van de slijterij.

beantwoording

- a. Brinkgreverweg 124 krijgt de bestemming 'gemengd 1', overeenkomstig het toegelaten gebruik in het nu geldende bestemmingsplan, waardoor het gebruik als kantoor is toegestaan.
- b. Brinkgreverweg 132 is correct op de plankaart opgenomen. De bestemming is 'Gemengd 1'. Het gebruik als winkel/woonhuis is toegestaan.
- c. Op de eerste etage van het gebouw Bleekstraat 4 t/m 8 is wonen toegestaan. Met het bestemmingsplan worden geen regels verbonden aan kamerverhuur-situaties. Hiervoor geldt de huisvestingsverordening 2010 van de gemeente Deventer.
- d. Op de begane grond van Bleekstraat 4 t/m 8 is het magazijn van de slijterij gevestigd. De slijterij wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan positief bestemd met de bestemming 'Gemengd 1'. De situatie van de kamerverhuur is doorgegeven aan het team toezicht van de gemeente Deventer.

De verbeelding is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

7.3.3

reactie 3

- a. Inspreker vraagt zich af of er wat gaat gebeuren met de winkels aan de Rielierweg (bakker, slager, Groenteman) of gaat daar niks veranderen.
- b. Inspreker heeft via via gehoord dat de gebouwen worden gesloopt en dat de winkeliers iets verderop gaan verhuizen.

beantwoording

- a. De geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Dat houdt in dat daar waar nu een winkel is toegestaan, dat in de nieuwe situatie ook is toegestaan. De toekomstplannen van de individuele ondernemers zijn niet direct bekend bij gemeente Deventer.
- b. Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt voor de locatie Rielierweg 27 t/m 31 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor op die locatie een transformatie zou kunnen plaatsvinden naar winkels en wonen. Door dit bestemmingsplan worden geen ondernemers gedwongen te verplaatsen.

Het bestemmingsplan behoeft op genoemde punten geen aanpassing.

7.3.4 reactie 4

Inspreker geeft aan dat op de digitale plankaart van het bestemmingsplan het bouwvlak Brinkgreverweg 98/98a niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Het ingetekende bouwvlak komt min of meer overeen met het nu geldende bestemmingsplan Voorstad Oost I. De tekening van het Kadaster komt wel overeen met de feitelijke situatie. De inspreker geeft aan dat hij niet heeft kunnen terugvinden wanneer de bijgebouwen zijn gebouwd, maar geeft aan dat deze er al gedurende ruim 10 jaar staan. Een vluchtige studie van de naastgelegen panden geeft ook aan dat de bouwvlakken niet overeenkomen met de werkelijke situatie. Inspreker verzoekt het college van b&w de bouwvlakken aan de plankaart aan te passen. Als het plan wordt vastgesteld zoals het nu is vormgegeven wordt de bestaande bebouwing in strijd met het bestemmingsplan en roepen de gebouwen roepen de schijn van illegale bebouwing op.

beantwoording

Het bouwblok ter plaatste van Brinkgreverweg 98 en de bouwblokken van de panden in de directe omgeving zijn opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. De hoofdgebouwen zijn gelegen in deze bouwvlakken. Legaal tot stand gekomen aan- en uitbouwen zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding bijgebouwen buiten deze bouwvlakken. Een uitzondering betreft de locaties waar het hoofdgebouw met een bouwvergunning is uitgebreid. Op deze percelen is het bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vergroot.

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van genoemde punten geen aanpassing.

7.3.5 reactie 5

Inspreker geeft aan dat de feitelijke situatie verschilt met de bestemming van de gronden als beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan. Om de inspraakreactie te verduidelijken is een situatietekening bijgevoegd.

- a. Het pand Rozengaarderweg 4 t/m 4d heeft de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'hovenier'. Het pand, een voormalige smederij, is in 1993 met vergunning van de gemeente Deventer verbouwd tot woningen. Inspreker verzoekt de gronden dan ook de bestemming wonen te geven.

- b. De gronden die op de bijgeleverde situatietekening grijs zijn gearceerd hebben de bestemming recreatievolkstuin. De feitelijke bestemming is Hoveniersbedrijf. Sinds 1956 is onder de naam H.J. Beijer het terrein ingericht en in gebruik als kwekerij. Het terrein wordt deels gepacht van de Nederlandse Spoorwegen en is deels in eigendom van inspreker. Naast het gebruik als kwekerij staan er opstallen voor de bedrijfsvoering waaronder een kantoor, een bedrijfswoning, een werktuigenloods annex opslag en opslagruimte. Inspreker verzoekt de gronden de bestemming hoveniersbedrijf met bedrijfswoning te geven.

beantwoording

- a. Rozengaarderweg 4 t/m 6 krijgt overeenkomstig de bouwvergunning d.d. 29 december 1993 een woonbestemming.
- b. De gronden die in bezit zijn van de inspreker krijgen de bestemming overeenkomstig het feitelijke gebruik als hovenier. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding -hovenier-. De gebouwen zijn voorzien van een bouwvlak.

Verder heeft inspreker aanvullende stukken overlegd waaruit blijkt dat de aangrenzende gronden sinds 1957 als teeltgronden zijn gepacht. Deze gronden krijgen eveneens de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'hovenier'. De gemeente vindt het niet redelijk het jarenlange gebruik als teeltgronden niet actief te bestemmen en onder het overgangsrecht te brengen. Op dit deel van de gronden is de geen bebouwing toegestaan.

Ambtshalve is nog geconstateerd dat in het voorontwerpbestemmingsplan het perceel Rozengaarderweg 6 onterecht de aanduiding hovenier had. Dit perceel krijgt met het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.6

reactie 6

Het bedrijf uit 1934 van inspreker is sinds 1950 gevestigd aan Brinkgreverweg 134. Het betreft een hoekpand waarbij ook het adres Bleekstraat 3 bij het bedrijf behoort. Door de gemeente is deze voor zakelijk gebruik zijnde onderverdieping in het kader van de WOZ waarde als een ruimte benoemd. Tevens heeft inspreker het pand Bleekstraat 8 in bezit alwaar de opslag zich bevindt. Op dit moment rust er op de 3 adressen een detailhandelsfunctie. Inspreker wil dit behouden wil graag alle adressen vermeld zien.

beantwoording

in het voorontwerpbestemmingsplan zijn zowel Brinkgreverweg 134 als Bleekstraat 3 opgenomen met de bestemming 'gemengd 1'. Op de begane grond is de slijterij toegestaan. Bleekstraat 8 (het magazijn) was in het voorontwerpbestemmingsplan niet correct opgenomen. In het bestemmingsplan worden daarom de gronden behorende bij dit perceel eveneens voorzien van de bestemming 'gemengd 1', waardoor het magazijn op de begane grond is toegestaan.

De verbeelding is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast voor Bleekstraat 8.

7.3.7 reactie 7

- a. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak is aangegeven dat kleiner is dan de bestaande woningen. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie waardoor de woningen inclusief erkers en aangekapte buitenruimte binnen het bouwvlak valt.
- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Inspreker geeft aan dat het een grove aantasting van stedenbouwkundige beeld is en de garages onbereikbaar maakt. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven.

beantwoording

- a. het bouwvlak is in het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.
Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.8 **reactie 8**

Insprekers geven aan dat volgens het geldende bestemmingsplan de woningen aan de Rielierweg 100 en 102 een vergelijkbare goot- en bouwhoogte mogen hebben als de panden aan de Rielierweg 96 en 98. De bewoners van de laatstgenoemde panden hebben hiervan in het verleden gebruik gemaakt. Insprekers willen de planologische rechten ten aanzien van de maximale bouwhoogte van 10 meter behouden.

Insprekers geven aan dat zij in de toekomst graag de mogelijkheid van een tweede verdieping open willen houden, om zo ook met een veranderende gezinssituatie in Voorstad oost te kunnen blijven wonen. Daarnaast verwijzen insprekers naar de Visie Voorstad oost waarin diversiteit en binding van bewoners uitdrukkelijk als speerpunt wordt benoemd. Het realiseren van een extra verdieping leidt niet tot een aantasting van het stedenbouwkundige beeld en sluit aan op de omliggende panden.

beantwoording

Het geldende bestemmingsplan Voorstad Oost I staat ter plaatse van de woningen Rielierweg 94 t/m 102 een goothoogte van 7 meter toe. Deze geldende maat wordt in het bestemmingsplan overgenomen. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om de goothoogten van deze woningen via dit bestemmingsplan te verhogen naar 10 meter. Door deze hoogte overal bij recht toe te staan kan het karakteristieke straatbeeld met de afwisseling van gevels en hoogten worden aangetast. Nieuwe bouwplannen voor verhoging van de woningen kunnen los van dit bestemmingsplan worden getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid. Voor dergelijke nieuwe ontwikkeling kan dan een separate (afwijkings)procedure worden doorlopen.

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van genoemde punten geen aanpassing.

7.3.9 **reactie 9**

- a. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw is aangegeven van circa 12 meter. De daadwerkelijke maat van het hoofdgebouw bedraagt echter 16,6 meter. Ondanks dat deze circa 3 meter van de hoofdmassa terugliggen uit de voorgevelrooilijn geplaatst behoort deze tot de hoofdmassa. Inspreker heeft situatietekeningen bijgevoegd om e.e.a te verduidelijken. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.
- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 de diepte niet overeenkomt met de projectie van de bestaande hoofdgebouwen. Ter verduidelijking heeft inspreker een fragment van de verbeelding bijgevoegd. Aan de voorgevel bevinden zich erkers. Hiervoor is op grond van het geldende bestemmingsplan Brinkgreven-zuid 1969 een specifieke vrijstelling verleend. Deze is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie met een diepte van minimaal 10,4 meter.

- c. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Het is volgens het Besluit Omgevingsrecht (Bor) toegestaan om vergunningvrij tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Gezien het doel van het bestemmingsplan acht inspreker het een onwenselijke ontwikkelingsrichting en een verkeerd signaal voor woningeigenaren die al dan niet overwegen vergunningvrij te gaan (ver)bouwen. Inspreker geeft aan dat dat een grove aantasting van het stedenbouwkundige beeld is en dat de garages onbereikbaar worden. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.

beantwoording

- a. het bouwvlak is in het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- c. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.
Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.10 reactie 10

- a. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw is aangegeven van circa 12 meter. De daadwerkelijke maat van het hoofdgebouw bedraagt echter 16,6 meter. Ondanks dat deze circa 3 meter van de hoofdmassa terugliggen uit de voorgevelrooilijn geplaatst behoort deze tot de hoofdmassa. Inspreker heeft situatietekeningen bijgevoegd om e.e.a te verduidelijken. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en

- fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.
- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 de diepte niet overeenkomt met de projectie van de bestaande hoofdgebouwen. Ter verduidelijking heeft inspreker een fragment van de verbeelding bijgevoegd. Aan de voorgevel bevinden zich erkers. Hiervoor is op grond van het geldende bestemmingsplan Brinkgreven-zuid 1969 een specifieke vrijstelling verleend. Deze is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie met een diepte van minimaal 10,4 meter.
 - c. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Het is volgens het Besluit Omgevingsrecht (Bor) toegestaan om vergunningvrij tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Gezien het doel van het bestemmingsplan acht inspreker het een onwenselijke ontwikkelingsrichting en een verkeerd signaal voor woningeigenaren die als dan niet overwegen vergunningvrij te gaan (ver)bouwen. Inspreker geeft aan dat dat een grove aantasting van het stedenbouwkundige beeld is en dat de garages onbereikbaar worden. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.

beantwoording

- a. het bouwvlak is in het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- c. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.11 reactie 11

- a. Het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie B met nummer 16190 is in bezit van inspreker en heeft de bestemming recreatie – volkstuin. Bij de bestemming behoren bouwregels en overgangsrecht. Inspreker acht de kaarten niet duidelijk en ontvangt graag een toelichting op de gegeven bestemming.
- b. Tevens verzoekt inspreker om aan te geven welke bestemming de gronden op grond van het geldende bestemmingsplan hebben.
- c. Inspreker geeft aan dat er ontwikkelingsplannen zijn en verwacht dat door de vaststelling van de bestemming recreatie – volkstuin de ontwikkelingsmogelijkheden van inspreker worden beperkt. De bestemming kan een beperking inhouden voor beheers- en verkoopmogelijkheden van de gronden. Inspreker heeft om die reden bezwaar tegen de bestemming recreatie- volkstuin.
- d. Gemeente heeft inspreker niet eerder bij haar plannen voor dit bestemmingsplan betrokken en inspreker de gelegenheid geboden haar visie op het gebied te geven. Inspreker acht het bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het beginsel van voldoende en zorgvuldige belangenafweging. Inspreker verzoekt niet over te gaan tot vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het genoemde perceel.
- e. Inspreker behoudt zich het recht voor om haar inspraakreactie voor wat betreft de feiten en gronden op een nader tijdstip aan te vullen.

beantwoording

- a. De gronden met de bestemming volkstuin kunnen worden gebruikt ten behoeve van volkstuin. Op deze bestemming mag per volkstuin van ten minste 150 m² een gebouw ten behoeve van de volkstuin worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 12 m² overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.
De bestemming van de gronden van inspreker wordt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van inspraakreactie 5. Gebleken is dat een deel van de gronden al sinds 1957 worden verpacht als teelgrond. Ook ten tijde van het vorige bestemmingsplan was het gebruik van de gronden al teelgrond en viel het gebruik onder het overgangsrecht. De gemeente Deventer acht het niet opportuun het gebruik van de gronden als teelgrond opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Om die reden krijgt een deel van de gronden van inspreker de bestemming bedrijf met de aanduiding 'hovenier'.
Het overgangsrecht dat voor de gronden is opgenomen is overeenkomstig het door de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsrecht. Dat houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet. Een gelijke bepaling is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Voorstad oost I'
- b. De gronden van inspreker hebben op grond van het geldende bestemmingsplan 'Voorstad oost I' de bestemming 'volkstuinten'.
- c. Het bestemmingsplan heeft een beheer karakter en heeft als doel actualisatie van de bestaande situatie. Om die reden kan er in het kader van dit bestemmingsplan met eventuele toekomstige ontwikkelingen geen rekening worden gehouden. Het bestemmingsplan is niet extra beperkend ten opzichte van de huidige situatie, omdat in de huidige situatie evenmin wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen.
Voor wat betreft de bestemming van de gronden van het in pacht uitgegeven stuk grond ontstaan niet meer beperkingen ten opzichte van de huidige bestemming 'Volkstuin'. De gronden mogen niet worden bebouwd en uitsluitend voor teeldoeleinden worden gebruikt. Geconcludeerd wordt dat het actualiseren van het bestemmingsplan niet leidt tot extra beperkingen van het beheer- of verkoop situatie van de gronden ten opzichte van de huidige situatie.

- d. In het proces van het actualiseren van het bestemmingsplan vindt de gemeente Deventer het belangrijk om inwoners, belanghebbende en andere partijen in een vroegtijdig stadium bij de planvorming te betrekken. Om die reden heeft de gemeenteraad in een verordening vastgelegd dat vooruitlopend op de formele procedure aan een ieder de gelegenheid moet worden geboden voor inspraak. Met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan start de formele procedure op grond van de wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft inspreker met het voorontwerpbestemmingsplan, in een vroegtijdig stadium, voorafgaande aan de formele procedure geraadpleegd over het voornemen van het actualiseren van het bestemmingsplan.
- e. overeenkomstig de door de raad vastgestelde verordening het is niet mogelijk om een inspraakreactie buiten de hiervoor gestelde termijn in te dienen. Aanvulling van de inspraakreactie is om die reden niet meer mogelijk.

De verbeelding is naar aanleiding van inspraakreactie 5 aangepast. De regels voor de gronden met de bestemming volkstuin zijn aangepast naar aanleiding van inspraakreactie 1.

7.3.12

reactie 12

- a. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw is aangegeven van circa 12 meter. De daadwerkelijke maat van het hoofdgebouw bedraagt echter 16,6 meter. Ondanks dat deze circa 3 meter van de hoofdmassa terugliggen uit de voorgevelrooilijn geplaatst behoort deze tot de hoofdmassa. Inspreker heeft situatietekeningen bijgevoegd om e.e.a te verduidelijken. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.
- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 de diepte niet overeenkomt met de projectie van de bestaande hoofdgebouwen. Ter verduidelijking heeft inspreker een fragment van de verbeelding bijgevoegd. Aan de voorgevel bevinden zich erkers. Hiervoor is op grond van het geldende bestemmingsplan Brinkgreven-zuid 1969 een specifieke vrijstelling verleend. Deze is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie met een diepte van minimaal 10,4 meter.
- c. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Het is volgens het Besluit Omgevingsrecht (Bor) toegestaan om vergunningvrij tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Gezien het doel van het bestemmingsplan acht inspreker het een onwenselijke ontwikkelingsrichting en een verkeerd signaal voor woningeigenaren die als dan niet overwegen vergunningvrij te gaan (ver)bouwen. Inspreker geeft aan dat dat een grove aantasting van het stedenbouwkundige beeld is en dat de garages onbereikbaar worden. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.

beantwoording

- a. het bouwvlak is in het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- c. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.13

reactie 13

- a. Inspreker heeft een aantal vragen naar aanleiding van het bestemmingsplan: inspreker geeft aan dat enerzijds is aangegeven dat met het bestemmingplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, maar het vastleggen van de bestaande situatie betreft. Anderzijds wordt aangegeven dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen biedt binnen de bestaande functies en bebouwing. Inspreker verzoekt om de teksten in het bestemmingsplan te nuanceren en de communicatie tijdens de inloopavonden te verbeteren.
- b. Inspreker verzoekt een indicatie aan te geven wanneer de visies voor Dimence, het T en D terrein, stadion Go Ahead en het gebied rond de Rielersweg worden gepubliceerd.
- c. Inspreker verzoekt de geldende bestemmingsplan in te laten scannen en digitaal te ontsluiten en bij de geldende bestemmingsplannen inzichtelijk te maken welke ontwikkelingsvisies er in procedure zijn en wat de te verwachten publicatiedata zijn.
- d. Inspreker verzoekt de diverse verwijzingen en bijlagen zoals genoemd in dit voorontwerp ook digitaal te ontsluiten.
- e. Inspreker verzoekt de ambities met betrekking tot groen zoals geformuleerd in de visie Voorstad Oost integraal op te nemen in het bestemmingsplan. Dit punt betreft geen opmerking in de marge, maar moet worden aangemerkt als zienswijze.
- f. Inspreker verzoekt de ambitie te omschrijven van een veilige en fietsvriendelijke aansluiting van de route van de Rielersweg op de Brinkgreverweg. Tevens verzoekt inspreker de ambitie te omschrijven van veilige routes en oversteekplaatsen voor

- voetgangers, met name ter plaatse van kruisingen met de Veenweg.
- g. Inspreker verzoekt de term 'onacceptabele parkeerdruk' meetbaar te omschrijven.
 - h. Inspreker verzoekt de ambitie om op eigen terrein te parkeren duidelijk als voorwaarden vast te leggen. Termen als 'uitgangspunten' en 'zoveel mogelijk' te vermijden. Tenslotte verzoekt inspreker de parkeernorm ten behoeve van nieuwbouw- en verbouwingsprojecten ook van toepassing te laten zijn op voetbalwedstrijden en andere activiteiten in het Go Ahead Stadion.
 - i. Inspreker verzoekt om aan te geven of Koude warmte opslag in ondiepere lagen wel mogelijk is en om aan te geven hoe 50% energie-reductie haalbaar is als KWO is uitgesloten.
 - j. inspreker verzoekt de kaart gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid"van de omgevingsvisie externe veiligheid integraal op te nemen in het bestemmingsplan of digitaal te ontsluiten via een link in de digitale versie van het bestemmingsplan.
 - k. inspreker verzoekt aan te geven op welke wijze en door wie particuliere investeerders worden aangespoord om milieu- en duurzaamheidsambities uit paragraaf 3.4.8 uit het voorontwerpbestemmingsplan te behalen. Insprekers verzoekt om aan te geven wie meet of gestelde targets worden gehaald en welke sancties er worden opgelegd indien de targets niet worden gehaald.
 - l. inspreker verzoekt om aan te geven op welke wijze de sociale structuurvisie uit paragraaf 3.4.9 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vormgegeven.
 - m. inspreker verzoekt om aan te geven waarom basisschool de kleine planeet niet in het voorontwerp wordt genoemd
 - n. inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 3.4.12 waar de 'what's up' of 'Stay around' en de 'No problem' locaties gedacht worden
 - o. inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 3.4.15 het ingebrachte onder punt e. te betrekken omdat er meer locaties in de visie genoemd worden die wel binnen het plangebied vallen
 - p. inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 3.4.16 aan te geven waar de verbindingen van de Nico Bolkesteinlaan met de Kolkmansweg gedacht zijn.
 - q. inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 3.4.20 aan te geven waarom niet wordt gesproken over meer groen of beter ontsloten groen en het ingebrachte onder e. hierbij te betrekken
 - r. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 4.1.2 te onderzoeken waar dit bieden van 'enige ruimte voor uitbreiding bieden' de ruimtelijke kwaliteit aantast.
 - s. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 4.1.8. aan te geven waarom niet wordt gesproken over meer groen of beter ontsloten groen en het ingebrachte onder e hierbij te betrekken
 - t. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 5.2.2 Cultuurhistorie dit document integraal op te nemen in het voorontwerp of digitaal te ontsluiten via een hyperlink bij de digitale versie van het bestemmingsplan.
 - u. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 5.3.2 Geluid, om de onmeetbare termen als 'bij voorkeur' en 'voorkeursgrenswaarde' te vermijden. Verder verzoekt inspreker aan te geven wat de marges zijn (minimum en maximum vaststellen) en wat de sancties zijn als de grenswaarde wordt overschreden.
 - v. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 5.3.5.2 te onderzoeken of het echt nodig is de betreffende kavels zo specifiek met adres en huisnummer te benoemen, te onderzoeken of de aan te leggen geluidschermen dit risico vergroten dan wel verkleinen.
 - w. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 5.5.6 bewustwording over dit artikel toe te voegen.
 - x. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 5.6 een zinsnede op te nemen over de mogelijkheid van betrokkenheid van- en meldingen door bewoners en de term adequaat meetbaar te vermijden.

- y. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 6.3.3 aan te geven waar de wijzigingsbevoegdheid is te zien op de plankaart en aan te geven waarom een eventuele wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de Sita-flat niet wordt genomen of te zien is op de plankaart.
- z. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 6.3.4 aan te geven waar de parkeernormen staan, en verkeerde verwijzingen naar bijlage 1 en 5.6 te corrigeren.
- aa. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 1.31 het document integraal op te nemen in het voorontwerp of digitaal te ontsluiten via een hyperlink bij de digitale versie van het bestemmingsplan.
- bb. Inspreker verzoekt naar aanleiding van paragraaf 2.7 het taalgebruik aan te passen aan de gemiddelde Nederlander, de vaak moeizaam leesbare definities te verduidelijken met afbeeldingen en eventuele helpfuncties toe te voegen aan digitale versies. Aangezien dit landelijke problematiek is kan de gemeente Deventer wellicht een koplopersrol vervullen.
- cc. Inspreker stelt dat de Visie Voorstad Oost inmiddels is vastgesteld en voor de gemeente richtinggevend kader is voor nieuw beleid en de basis voor het uitvoeringsprogramma waar dit bestemmingsplan deel van uit maakt.

beantwoording

- a. Zoals door inspreker correct is aangegeven worden met het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, maar betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Anderzijds wordt aangegeven dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen biedt binnen de bestaande functies en bebouwing. Grote nieuwe ontwikkelingen worden met het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het betreft in principe een conserverend bestemmingsplan. Echter doordat de nieuwe standaardregels voor bestemmingsplannen wordt opgenomen worden geringe aanpassingen aan bebouwing mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet niet uitsluitend in het vastleggen van de bestaande situatie. Om enige flexibiliteit te behouden is er bijvoorbeeld een bijgebouwenregeling waarbij de bijgebouwen nog enigszins kunnen worden uitgebreid. Dit alles met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Op die locaties waar de ruimtelijke kwaliteit in het geding is, is het geldende bestemmingsplan bevroren.
- b. Het masterplan voor Brinkgreven (Dimence) wordt in het najaar van 2011 ter inzage gelegd. Voor de Rielerweg is de visie vastgelegd in de visie voor Voorstad Oost. De bestemmingsplannen voor het T en D terrein en Dimence worden aangepast naar aanleiding van een vraag tot wijziging hiervan door de externe ontwikkelende partijen. Deze vraag is tot nu toe nog niet gesteld. Het Go-Ahead terrein en de Rielerweg worden in dit bestemmingsplan conserverend bestemd. Dat houdt in dat alles wat nu is toegestaan in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Eventuele ontwikkelingen in de toekomst moeten via een aparte procedure worden geformaliseerd.
- c. De nu geldende bestemmingsplannen zijn helaas niet digitaal beschikbaar. Met het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden alle nieuwe bestemmingsplannen digitaal ontsloten via een speciaal daartoe ingerichte (nationale) internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl. De Gemeente Deventer streeft ernaar vanaf 2012 alle bestemmingsplannen in Deventer digitaal raadpleegbaar beschikbaar te hebben.
Via de genoemde site kunt u tevens per gebied bekijken of er een (voor) ontwerpbestemmingsplan in procedure is of een structuurvisie wordt opgesteld.
In toelichting van de bestemmingsplannen zijn de geldende beleidskaders verwoord. Nieuwe in ontwikkeling zijnde visies en beleidskaders worden gepubliceerd na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad. U kunt natuurlijk te allen tijde informeren bij de gemeente. U wordt dan op de hoogte

gesteld van de meest recente stand van zaken.

- d. Op diverse plekken wordt verwezen naar beleid dat in het gebied geldt. Met het bestemmingsplan wordt geen uitvoering gegeven aan het beleid. Het bestemmingsplan tracht zoveel mogelijk de uitvoering van het beleid mogelijk te maken. Het daadwerkelijk invulling geven aan het beleid en de daar bijbehorende financiële uitvoeringskaders is geen mogelijkheid voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is 'slechts' het instrument dat maatregelen en/of activiteiten op gronden toelaat. De beleidskaders worden vermeld voor de volledigheid en ter illustratie. Het is niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan om alle genoemde beleidsstukken als onderdeel op te nemen van het bestemmingsplan. Het beleid dat nu geldt is via de site van de gemeente Deventer opvraagbaar.
- e. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de diverse beleidskaders voor het gebied opgenomen. Met het bestemmingsplan wordt geen uitvoering gegeven aan het beleid. Het bestemmingsplan tracht zoveel mogelijk de uitvoering van het beleid mogelijk te maken. Het daadwerkelijk invulling geven aan het beleid en de daar bijbehorende financiële uitvoeringskaders is geen mogelijkheid voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is 'slechts' het instrument dat maatregelen en/of activiteiten op gronden toelaat. In die zin is er in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de genoemde beleidskaders. De verwijzing naar de visie Voorstad Oost volstaat ten behoeve van het bestemmingsplan.
- f. De ambitie voor de Rielierweg/Brinkgreverweg luidt: De belangrijkste ontsluitingspunten zijn nu het kruispunt Rielierweg (Rozengaarderweg) / Brinkgreverweg en het kruispunt Veenweg/ Brinkgreverweg. Bij de herinrichting van de Brinkgreverweg zal extra aandacht worden geschonken aan de vormgeving van deze kruispunten met de bedoeling de aansluiting van de wijk op het stedelijk netwerk te verbeteren. De verbinding tussen Voorstad Oost en het centrum wordt verbeterd, door bij de herinrichting van de Brinkgreverweg de aansluiting van de Rielierweg (Rozengaarderweg) en de Veenweg te verbeteren. Diverse maatregelen en projecten op korte termijn moeten ertoe leiden dat wijkbewoners over 5 jaar de veiligheid in de wijk minimaal het gemiddelde rapportcijfer 7,3 geven. De ambitie voor kruising (en) met de Veenweg luidt: Op de fietsstraat zullen aanduidingen "fietsstraat" worden aangebracht en het kruispunt wordt bij de herinrichting van de Veenweg anders vormgegeven om de voorrangpositie van de fietsers te waarborgen. De ambities zijn verwoordt in de 'visie Voorstad Oost'. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangevuld.
- g. Indien de beschikbare parkeerplaatsen voor meer dan 85% van de tijd bezet zijn is sprake van een onacceptabele parkeerdruk. Dit percentage stond ook al vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.
- h. De geldende parkeernormen zijn vastgelegd in Bouwverordening van de gemeente Deventer. De parkeernormen gelden bij nieuwbouw. Alle reeds bestaande en legaal tot stand gekomen functies worden niet getoetst aan deze parkeernormen. Om die reden kunnen de parkeernormen voor nieuwbouw zoals opgenomen in de bouwverordening niet van toepassing worden verklaard op de activiteiten rond het Go-Aheadstadion. In dit bestemmingsplan wordt de term uitgangspunt gebruikt op die plaatsen waar de term passend is. De term uitgangspunt kan niet zonder meer worden vertaald naar 'voorwaarde' of 'eis', omdat daar sprake is van een uitgangspunt ofwel een vertrekpunt. In het ontwerpbestemmingsplan is de term 'zoveel mogelijk' waar mogelijk geschrapt.
- i. De zin uit paragraaf 3.3.1 van de toelichting: 'Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.' is geschrapt uit de toelichting van het bestemmingsplan, omdat deze niet ter zake doet voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het genoemde beleid is opgenomen in de omgevingsverordening.
- j. De kaart met betrekking tot externe veiligheid is te vinden via www.overijssel.nl/publish/pages/85567/ev-beleiddventer.pdf en een samenvatting van het beleid is te vinden via

<http://www.deventer.nl/bestuursinformatie/raad/voorstellen/2007/samenvatting-omgeving-svisie-externe-veiligheid-deventer>.

- k. Het tweede deel van paragraaf 3.4.8 wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan geschrapt omdat de ambities op deze plek geen meerwaarde bieden voor de (uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan. In het najaar van 2011 wordt een duurzaamheidsprogramma aan het bestuur voorgelegd waarin wordt aangegeven op welke wijze uitvoering gegeven kan worden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Deventer.
- l. Dit uitgangspunt is vormgegeven in de voor 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer-verblijfsgebied' aangewezen gronden alsmede te bestemmen voor speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. 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 wijk mogelijk te maken. Dit is ter toelichting opgenomen in het bestemmingsplan onder paragraaf 3.4.9. en paragraaf 3.4.12
- m. Basisschool 'de Kleine planeet' is genoemd aan het einde van paragraaf 3.4.10.
- n. Op de voor 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer-verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn alsmede bestemd voor speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. In principe zijn dus alle typen voorzieningen mogelijk. De plekken worden echter bepaald door omwonenden en jongeren op grond van de 'adviesnota te gek een eigen plek'. Door middel van werkbijeenkomsten zijn locaties per wijk locaties aangewezen waar de jongeren volgens de professionals thuishoren. In Voorstad Oost zijn al de volgende locaties aangewezen:
 - What's up: Rielerkolk
 - Stay around: Rielerweg/Veenweg, Oude Holterweg (parkeerplaatsen), Speeltuin Tjoenerstraat, Rielerweg/Ramelestraat voor school
 - No Problem: Sportpark Rielerenk
- o. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de diverse beleidskaders voor het gebied opgenomen, waaronder de visie Voorstad - Oost. Met het bestemmingsplan wordt geen uitvoering gegeven aan het beleid. Het bestemmingsplan tracht zoveel mogelijk de uitvoering van het beleid mogelijk te maken. Het daadwerkelijk invulling geven aan het beleid en de daar bijbehorende financiële uitvoeringskaders is uitdrukkelijk geen mogelijkheid voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is 'slechts' het instrument dat maatregelen en/of activiteiten op gronden toelaat. In die zin is er in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de genoemde beleidskaders.
- p. De (toekomstige) ontsluiting naar de Kolkmanweg in Schalkhaar is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in deze ontsluiting. De tekst in de toelichting suggereert dit wel enigszins. de tekst zal worden genuanceerd: Een toekomstige ontsluiting van de Kolkmanweg op de Nico Bolkesteinlaan is gelegen buiten het plangebied. De Nico Bolkesteinlaan waarop een toekomstige aansluiting is gepland heeft een passende verkeersbestemming. De exacte gronden voor aansluiting zijn nog niet bekend.
- q. Zie beantwoording onder o.
- r. De bouwregels worden enigszins verruimt om bijvoorbeeld de nieuwe voorgeschreven hoogte uit het Bouwbesluit mogelijk te maken. Het verruimen van de regels op deze punten leidt niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Op die punten waar de verruiming wel leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit worden de regels van het ontwerp-bestemmingsplan aangepast.
- s. Zie beantwoording onder o.
- t. De vermelding van de cultuurhistorische beschrijving "Voorstad Oost, Deventer" is slechts ter illustratie opgenomen. De verwijzing heeft geen betekenis voor het bestemmingsplan en wordt om die reden geschrapt.
- u. De voorkeursgrenswaarde is een term die voortkomt uit de Wet geluidhinder. Deze term geeft aan welke geluidsnorm *bij voorkeur* moet worden aangehouden per type gebied.

Daarnaast geldt op grond van de Wet geluidhinder ook een maximale grenswaarde (L_{max}). Dit is de waarde die niet mag worden overschreden. Voor alle nieuwe ontwikkelingen waarbij de geluidsbelasting tengevolge van industrie, spoor of weg tussen beide waarden ligt, moet door het bestuur worden afgewogen. Aan het einde van de paragraaf wordt aangegeven dat bestaande situaties niet aan de normen behoeven te worden getoetst. Om die reden is het milieu aspect geluid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

- v. Het ambtelijk voorbereide Basisnet spoor is inmiddels aangeboden ter vaststelling aan de tweede kamer. Het Basisnet is hierin gewijzigd. De hoeveelheid brandbare vloeistoffen die via Deventer zal worden vervoerd is afgenomen. Dat houdt voor Deventer in dat er geen plasbrandaandachtsgebieden meer worden aangeduid langs het spoor. De tekst met betrekking tot externe veiligheid is daarom gewijzigd in de toelichting opgenomen. De kavels hoeven niet meer worden genoemd. Nog vermeldenswaardig is het om op te merken dat de geluidsschermen niet zijn ontworpen als maatregel om dergelijke risico's te verkleinen.
- w. Het bestemmingsplan is niet het meest geschikte instrument om bewustwording over verdroging door verharding te vergroten. Om die reden wordt het bestemmingsplan hier niet op aangepast.
- x. Omdat deze paragraaf geen meerwaarde biedt voor (de uitvoerbaarheid van) dit bestemmingsplan wordt deze paragraaf geschrapt.
- y. De zinsnede uit paragraaf 6.3.3. met betrekking tot een wijzigingsbevoegdheid op de speeltuin stond abusievelijk opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is op deze locatie geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat er geen concrete plannen voor ontwikkeling zijn.
- z. De tekst in Paragraaf 6.3.4 onder het kopje Algemene Bouwregels wordt vervangen door: "Het is wenselijk de aanvullende werking van de gemeentelijke bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen. Daarom zijn in dit artikel de specifieke onderwerpen opgenomen waarvoor de bouwverordening blijft gelden." De parkeernormen zijn om die reden niet in het bestemmingsplan opgenomen. De verkeerde verwijzingen worden gecorrigeerd.
- aa. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan via de site www.overheid.nl worden benaderd. Hier treft u de meest recente wetsteksten. Het is niet wenselijk deze tekst als integraal onderdeel van het bestemmingsplan op te nemen omdat deze wet gedurende de looptijd van het bestemmingsplan kan wijzigen.
- bb. Het gros van de gebruikte definities en termen maken onderdeel uit van de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008. Deze definities worden gehanteerd om eenduidigheid en uniformiteit in Nederland te bewerkstelligen. Niet kan worden ontkent dat de definities soms abstract en moeilijk leesbaar zijn.
- cc. Het bestemmingsplan is geen onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Visie Voorstad Oost. Het bestemmingsplan is een wettelijk verplicht instrument dat de bebouwing en het gebruik van gronden regelt. Het bestemmingsplan dient eenmaal in de 10 jaar op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden herzien.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op verschillende punten aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

7.3.14

reactie 14

- a. Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw is aangegeven van circa 12 meter. De daadwerkelijke maat van het hoofdgebouw bedraagt echter 16,6 meter. Ondanks dat deze circa 3 meter van de

hoofdmassa terugliggen uit de voorgevelrooilijn geplaatst behoort deze tot de hoofdmassa. Inspreker heeft situatietekeningen bijgevoegd om e.e.a te verduidelijken. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingsplan opgenomen.

- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 de diepte niet overeenkomt met de projectie van de bestaande hoofdgebouwen. Ter verduidelijking heeft inspreker een fragment van de verbeelding bijgevoegd. Aan de voorgevel bevinden zich erkers. Hiervoor is op grond van het geldende bestemmingsplan Brinkgreven-zuid 1969 een specifieke vrijstelling verleend. Deze is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie met een diepte van minimaal 10,4 meter.
- c. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Het is volgens het Besluit Omgevingsrecht (Bor) toegestaan om vergunningvrij tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Gezien het doel van het bestemmingsplan acht inspreker het een onwenselijke ontwikkelingsrichting en een verkeerd signaal voor woningeigenaren die als dan niet overwegen vergunningvrij te gaan (ver)bouwen. Inspreker geeft aan dat dat een grove aantasting van het stedenbouwkundige beeld is en dat de garages onbereikbaar worden. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingsplan opgenomen.

beantwoording

- a. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- c. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.15

reactie 15

- a. Inspreker vraagt zich af of voor het agrarische bouwblok aan de Colmschaterweg 32 niet teveel bebouwingmogelijkheden worden gegeven ten aanzien van de inhoud van de bedrijfswoning, maximale bouw- en goothoogten, hoogte van mestsilo ev, Dit gezien de bestaande langer bestaande bebouwing redelijk passend is op deze plek. Van agrarische bedrijfsvoering is heden ten dagen maar op zeer beperkte schaal sprake. Inspreker pleit ervoor, tevens in het licht van masterplan Rielerenk – Douwelerkolk, dat dat in de toekomst zo blijft.
- b. Inspreker acht de bestemming 'agrarisch met waarden' niet duidelijk genoeg. De artikelen 3 a en 3 b zouden niet los van elkaar moeten worden geformuleerd omdat het voortbrengen van agrarische producten een middel is om de landschappelijke waarden te behouden. Inspreker geeft daarnaast aan dat natuurwaarden moeten kunnen worden bevorderd. De In het masterplan Rielerenk-Douwelerkolk genoemde onderscheid tussen akkers en weilanden wordt in het bestemmingsplan niet zichtbaar gemaakt. De bestemming natuur is wel weer terug te vinden aan de oostzijde van de Douwelerkolk, tussen kanaal en kolk.
- c. Inspreker verzoekt de reeds 15 jaar geleden gekozen watervilla's rond de Rielerkolk uit het bestemmingsplan te laten. Inspreker betreurt het vanzelfsprekend en opnieuw zonder toelichting mogelijk maken van de woningen. De Rielerkolk wordt, als entree van het natuurgebied Rielerenk-Douwelerkolk, in haar beleving als natuurlijke kolk aangetast. De woningen sluiten niet aan op de in het Masterplan genoemde visie ten noorden van de N. Bolkesteinlaan. Naast landschappelijke en planologische argumenten zijn er wellicht ook relevante argumenten die te maken hebben met de woningmarktontwikkelingen.

beantwoording

- a. Het agrarische bouwperceel is opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Rielerenk'. Er is met het opnemen van de regels voor het bouwvlak zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bouwregels die gelden voor alle agrarische percelen in het buitengebied. Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer dat tezamen met de gemeente Olst-Wijhe en Raalte is opgesteld. Op deze manier gelden voor alle agrariërs dezelfde bouwregels. De gemeente acht het niet wenselijk de agrariër in zijn geldende rechten te beperken. Mochten de eigenaren het agrarisch perceel in de toekomst willen beëindigen dan kan een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Het opgestelde masterplan geeft geen aanleiding de agrarische bestemming te weigeren.
- b. Artikel 3.1 geeft het toegelaten gebruik op de percelen met de bestemming agrarisch weer. Dit houdt in dat de gronden zijn bestemd voor het agrarische gebruik (a) alsmede het behoud en versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarde (b). Deze omschrijvingen kunnen niet los van elkaar te worden gelezen, omdat de gronden voor beide doelen zijn bestemd. De gebruiksmogelijkheden van de gronden worden dus altijd mede bepaald door lid b van het artikel. Binnen de bestemming agrarisch is het niet wenselijk om onderscheid te maken tussen akkers en weilanden. De regels voor beide type gronden binnen de bestemming zijn hetzelfde. De gronden die in het geldende bestemmingsplan Rielerenk 'Natuur' hebben, krijgen met het ontwerpbestemmingsplan eveneens de bestemming 'Natuur'. Deze bestemmingen staan de uitvoer van het Masterplan Rielerenk-Douwelerkolk en het

eventueel nog op te stellen beheerplan niet in de weg.

De bestemming 'Natuur' die aan de oostzijde is opgenomen is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

- c. De gemeente ziet geen aanleiding de in het geldende bestemmingsplan opgenomen woonbestemmingen met het ontwerp-bestemmingsplan weg te bestemmen.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

7.3.16

reactie 16

- a. Inspreker geeft aan dat het bouwvlak niet overeenkomt met de feitelijke situatie. De beoogde wijziging maakt toekomstige uitbouwen onmogelijk. Dat kan een negatief effect hebben op de waarde van de woningen.
- b. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een uitbouw te realiseren tussen de huizen van Tjoenerstraat 3-5, 7-9 etc. Deze mogelijkheid heeft verstrekkende negatieve gevolgen voor het woongenot doordat de woningen minder toegankelijk worden, sprake is van minder lichtinval in de woningen en verminderd uitzicht.

beantwoording

- a. het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past. aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woning zijn mogelijk.
- b. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan- of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

- c. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.17

reactie 17

- a. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw is aangegeven van circa 12 meter. De daadwerkelijke maat van het hoofdgebouw bedraagt echter 16,6 meter. Ondanks dat deze circa 3 meter van de hoofdmassa terugliggen uit de voorgevelrooilijn geplaatst behoort deze tot de hoofdmassa. Inspreker heeft situatietekeningen bijgevoegd om e.e.a te verduidelijken. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.

- b. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 de diepte niet overeenkomt met de projectie van de bestaande hoofdgebouwen. Ter verduidelijking heeft inspreker een fragment van de verbeelding bijgevoegd. Aan de voorgevel bevinden zich erkers. Hiervoor is op grond van het geldende bestemmingsplan Brinkgreven-zuid 1969 een specifieke vrijstelling verleend. Deze is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke situatie met een diepte van minimaal 10,4 meter.
- c. Inspreker geeft aan dat op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan voor de woningen aan de Tjoenerstraat 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 een achtererfgebied is opgenomen dat het mogelijk maakt de ruimte tussen de woningen dicht te bouwen. Het is volgens het Besluit Omgevingsrecht (Bor) toegestaan om vergunningvrij tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn te bouwen. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit niet. Gezien het doel van het bestemmingsplan acht inspreker het een onwenselijke ontwikkelingsrichting en een verkeerd signaal voor woningeigenaren die als dan niet overwegen vergunningvrij te gaan (ver)bouwen. Inspreker geeft aan dat dat een grove aantasting van het stedenbouwkundige beeld is en dat de garages onbereikbaar worden. Inspreker verzoekt de grens van het achtererfgebied zodanig te wijzigen dat de ruimte tussen de woningen tot minimaal 3 meter achter de achterzijde van de woningen onbebouwd zal blijven. Inspreker heeft in de bijlagen een nadere toelichting met illustraties en fragmenten uit het geldende bestemmingplan opgenomen.

beantwoording

- a. Het bouwvlak is in het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- b. Het bouwvlak is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen waardoor de gehele hoofdmassa in het bouwvlak past.
- c. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag in de vrije ruimte die tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse grens van het bouwperceel geen aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst. Omdat ook de gemeente het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk acht dat twee-onder- een-kapwoningen door toevoegen van bebouwing als het ware 'aaneengebouwd' kunnen worden, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de zone waarin bijgebouwen zijn toegestaan achter het bouwvlak opgenomen. Op deze manier kunnen er geen aan-of uitbouwen of bijgebouwen tussen de woningen worden gebouwd.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat tussen de woningen is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wel mogelijk om vergunningvrij e.e.a. te realiseren. Deze wetgeving is op landelijk niveau vastgesteld en kan niet door de gemeente worden aangepast. De mogelijkheden hangen sterk af van de situatie ter plaatste en dient per geval te worden getoetst.

Inspreker verzoekt om tenminste drie meter achter de achtergevel onbebouwd te laten. De gemeente vindt het niet wenselijk om bij de woningen aan de Tjoenerstraat, in afwijking van de in het algemeen door de gemeente vastgestelde plansystematiek, geen aan- en uitbouwen toe te staan. Om die reden wordt de zone bijgebouwen direct achter het bouwvlak opgenomen.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.3.18 reactie 18

- a. Inspreker vraagt zich af op welke wijze de visie “Voorstad Oost: blik op de toekomst” is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Inspreker geeft aan dat het gebied waarvoor het voorbereidingbesluit geldt aan de Rielierweg buiten het bestemmingsplan is gelaten. Voorstad Oost is echter groter dan dat gebied. Ook de Brinkgreverweg kent veel bedrijven.
- b. Voorstad Oost heeft een geschiedenis met betrekking tot criminaliteit, onveiligheid en overlast die direct verband houden met de bestemmingen van panden. Het gemeentebestuur heeft dan ook geconstateerd dat sprake is van een 'kantelwijk'; indien geen maatregelen worden getroffen wordt het een probleemwijk. Naar aanleiding hiervan is de visie “Voorstad Oost: Blik op de toekomst” opgesteld. Inspreker acht dit bestemmingsplan de uitgelezen mogelijkheid om de bestemmingen zodanig aan te passen dat prettig wonen en goed ondernemen weer duurzaam kunnen samengaan. De politie constateert al geruime tijd dat de structuur van de wijk zich niet goed leent voor horecagelegenheden. In het verleden is ook herhaaldelijk gebleken dat er naast overlast van deze horeca ook sprake is van (zwere) criminaliteit. Inspreker verzoekt dan ook het aantal horecagelegenheden in Voorstad Oost terug te dringen. Daarnaast vraagt inspreker om grote alertheid bij het toekennen van bestemmingen en vergunningen aan bedrijven in Voorstad Oost. Het bestemmingsplan kan bij uitstek een instrument zijn voor de aan te stellen winkelstraatmanager. Inspreker haalt de tekst uit de toelichting aan met betrekking tot horeca uit paragraaf 4.1.5. Tot nummer 94 (Brinkgreverweg) hebben 5 panden een horecabestemming en 1 pand zelfs een seksinrichting. Inspreker verzoekt de hoge concentratie naast wonen, bedrijven en detailhandel niet langer in stand te houden. Inspreker is zich bewust van de kosten die gepaard gaan met het terugdringen van de bestemmingen. Inspreker wijst daarbij op de materiële maatschappelijke sociale en psychische kosten voor omwonenden.
- c. Inspreker haalt paragraaf 4.1.4 uit de toelichting met betrekking tot detailhandel aan. Inspreker adviseert om de bestaande gemengde bestemmingen met detailhandel aan de Brinkgreverweg in stand te houden. De knelpunten parkeren, verkeer en overlast laten minder bedrijvigheid toe dan door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- d. Met betrekking tot verkeer en parkeren zijn nog diverse onderzoeks- en adviesrapporten in ontwikkeling. Inspreker haalt daarbij 4 rapporten aan:
 - de visie Voorstad oost
 - advies voor een beleidsplan Verkeersveiligheid Deventer
 - deventer veilig op weg, beleidsplan verkeersveiligheid 2011-2021
 - MJOP BrinkgreverwegInspreker vraagt zich af op welke wijze alle bevindingen en conclusies en voorgestelde aanpakken uit de rapporten zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan voorstad oost.

Inspreker haalt uit de toelichting van het bestemmingsplan de paragrafen 4.1.9.2 wegen, 4.1.9.3 parkeren, 3.4.6 parkeren aan. Verder haalt inspreker tekst aan uit het advies beleidsplan Verkeersveiligheid deventer. De overlast en verkeersongevallen worden aan de Brinkgreverweg in hoge mate veroorzaakt door de combinatie van parkeren, fietsverkeer en doorgaand verkeer. Parkeren vindt plaats in verschillende vormen; betaald, vergunningvrij parkeren en vrij. Dit resulteert in veel parkeerbewegingen. Insprekers vragen om te onderzoeken om met dit bestemmingsplan de verkeersveiligheid en gebruik door bewoners en bedrijven te verbeteren. Inspreker denkt daarbij aan parkeerverbod met vergunningsgebied voor bewoners en laad- en losplekken voor bedrijven.
- e. Op de Brinkgreverweg is sprake van veel geparkeerde fietsen. De Brinkgreverweg biedt daar met smalle trottoirs onvoldoende ruimte voor. Inspreker verzoekt daar waar het bestemmingsplan voorstelt de bestemmingen aan de Brinkgreverweg te handhaven, een passend advies te geven voor een adequate oplossing om fietsen te kunnen

parkeren.

beantwoording

- a. Het gebied rond de Rielierweg, was mede gezien de wensen uit de Visie Voorstad Oost, buiten het voorontwerp-bestemmingsplan gelaten. Omdat de gemeente het wenselijk vindt om positieve nieuwe ontwikkelingen een impuls te geven, was het de bedoeling voor dit specifieke deel van de Rielierweg, waar kansen liggen voor ontwikkeling van het gebied, een apart bestemmingsplan te maken. Echter gezien het beheerskarakter van het bestemmingsplan en de wettelijke plicht tot actualisatie van de bestemmingsplannen wordt dit gebied nu alsnog in het ontwerp-bestemmingsplan betrokken. Dat houdt in dat de geldende bestemmingen worden overgenomen. Eventuele ontwikkelingen die niet passen in de bestaande bestemming zullen via een aparte procedure moeten worden geregeld. Voor het deel van Voorstad Oost langs de Brinkgreverweg geldt vanuit de Visie voorstad Oost een beheersvisie. Deze voorziet in beheersen en consolideren van de bestaande situatie zonder uitbreidingen.
- b. In aansluiting op beantwoording van het eerste deel van de inspraakreactie voorziet het bestemmingsplan langs de Brinkgreverweg in consolidatie van de bestemmingen. Dat wil zeggen dat bestaande (legaal tot stand gekomen) horeca en bedrijfsbestemmingen worden opgenomen. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is nu uitsluitend op die plaatsen waar nu horeca aanwezig is, horeca toegestaan. In het geldende bestemmingsplan gold een zogenaamde 'straatfrontlengte' uitgedrukt in meters voor de horecabestemmingen. Dat wil zeggen dat de locaties voor horecabestemmingen uitwisselbaar waren van plek, zolang de maximale straatfrontlengte maar niet werd overschreden. De uitwisselbaarheid is daarmee niet meer mogelijk. Met deze maatregel wordt invulling gegeven aan de Visie Voorstad oost voor het consolideren en niet verder uitbreiden van de bestemmingen.
De gemeente acht het niet redelijk om met het actualiseren van het bestemmingsplan alle bestaande bedrijven niet meer te bestemmen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is hiervoor geen aanleiding. Daarnaast zou het wegbestemmen van bestaande bedrijven, zoals inspreker zelf ook al aangeeft, leiden tot planschadeclaims van deze ondernemers.
- c. De bestaande nu geldende bestemmingen langs de Brinkgreverweg zijn 'Centrumvoorzieningen'. Binnen deze bestemming is het gebruik voor detailhandelsbedrijven, horecabedrijven, kantoren, particuliere en openbare dienstverlening, sociaal culturele instellingen, bedrijven en woningen toegestaan. Op die plaatsen waar nu bedrijvigheid is gevestigd is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Op de locaties waar alleen nog een woonfunctie is, geldt de bestemming wonen. Er wordt dus zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de diverse beleidskaders voor het gebied opgenomen. Met het bestemmingsplan wordt geen uitvoering gegeven aan het beleid. Het bestemmingsplan tracht zoveel mogelijk de uitvoering van het beleid mogelijk te maken. Het daadwerkelijk invulling geven aan het beleid en de daar bijbehorende financiële uitvoeringskaders is uitdrukkelijk geen mogelijkheid voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is 'slechts' het instrument dat maatregelen en/of activiteiten op gronden toelaat. In die zin is er in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de genoemde beleidskaders. Bijvoorbeeld de Rielierweg heeft een verkeersbestemming. Binnen deze verkeersbestemming is het mogelijk om verkeersmaatregelen uit te voeren. Of dat ook werkelijk gebeurt hangt af van de uitvoeringskaders die behoren bij de visie voor Voorstad Oost. Het bestemmingsplan staat die beleidskaders zo min mogelijk in de weg.
Voor de volledigheid wordt vermeld dat de Brinkgreverweg in het najaar van 2011 op grond van het MJOP op de schop wordt genomen. Vanuit de visie Voorstad Oost wordt voor Voorstad een onderzoek gestart naar het gewenste parkeerregime.

- e. De Brinkgreverweg (en de daar bijbehorende stoepen) hebben een verkeersbestemming. daarbinnen zijn wegen, fiets- en voetpaden mogelijk. De feitelijke inrichting van de weg(onderdelen) wordt niet afgedwongen via het bestemmingsplan. Overlast van fietsen kan dan ook niet met het bestemmingsplan worden tegengegaan.

De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

7.3.19 reactie 19

Inspreker heeft bezwaar tegen het besluit om de gemengde bestemming (detailhandel) van de woning Wechelerstraat 1 te wijzigen. De woning zal bij verkoop minder courant zijn. De waarde van de woning zal dalen waarbij de inspreker aangeeft de planschade te claimen bij gemeente Deventer. De ligging van de woning leent zich uitstekend voor bedrijfsvoering aan huis.

beantwoording

De woning Wechelerstraat 1 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Voorstad Oost II de bestemming 'detailhandelsdoeleinden, bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden en woondoeleinden'. Om die reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "gemengd" met de aanduiding specifieke vorm van 'Gemengd 1' opgenomen, waardoor het huidige toegelaten gebruik gehandhaafd blijft.

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Op blad 5 van de verbeelding bij dit bestemmingsplan ligt de aardgastransportleiding N551-20-KR-005 van de Gasunie. Deze leiding is niet op de verbeelding aangegeven. Gasunie verzoekt gezien de regels uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen, de leiding inclusief een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding op te nemen.

Gasunie verzoekt de regels van het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er regels worden opgenomen ter plaatse van de leiding. Daartoe heeft Gasunie een set voorbeeldregels toegevoegd.

Gasunie verzoekt in de toelichting van het plan op te nemen dat er een leiding in het plangebied aanwezig is en in hoeverre de leiding planontwikkeling in en nabij het plangebied belemmert. Gasunie geeft aan dat de gemeente met behulp van een rekenprogramma de externe veiligheidsrisico's van de leiding moet berekenen.

Beantwoording

De betreffende gasbuisleiding en de bijbehorende regels zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een nieuwe tekst met betrekking tot externe veiligheid opgenomen waaruit de veiligheidsrisico's voor de omgeving blijken.

De toelichting de regels en de verbeelding zijn aangepast naar aanleiding van de voorooverlegreactie.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Notitie externe veiligheid

Bijlage 2 NAW-gegevens inspraakreacties

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D116-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 *afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.8 *bebouwing:*

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

1.9 *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;

1.10 *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;

1.11 *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;

1.12 *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;

1.13 *bestaand:*

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.14 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 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;
- 1.25 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.26 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.27 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;
- 1.28 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.30 kantoor:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.31 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.32 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.33 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.34 overkapping:

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

1.35 peil:

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

1.36 prostitutie:

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 Staat van horeca-activiteiten:

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

1.40 stadion:

speelveld met de omliggende tribunes, alsmede de terreinen, gebouwen, paden en wegen en parkeervoorzieningen, daaronder begrepen de toegangen en toegangswegen.

1.41 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 kraan, een wagen of een tafel, zoals omschreven in artikel 5:17 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

1.42 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;

1.43 volumineuze goederen:

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen., boten, caravans, e.d.;

1.44 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;

1.45 **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;

1.46 **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;

1.47 **wijziging:**

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

1.48 **woning/wooneenheid:**

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

1.49 **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;

1.50 **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;

1.51 **woonschip**

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning; hieronder wordt ook verstaan een woonboot of woonark.

1.52 **woonwagen:**

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals bedoeld in artikel 1 onder e van de Woningwet;

1.53 **woonwagenstandplaats:**

een bouwperceel bestemd voor één woonwagen;

1.54 **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.

Algemeen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf gericht op het voortbrengen van producten doormiddel van het telen van gewassen en/of houden van dieren; akker- en vollegrondstuinbouw (met uitzondering van sierfruit en boomteelt), grondgebonden veehouderij voor het houden van melk- en ander vee;
- het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de grond, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- en terreinafscheidings (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken), veekeringen en tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- ten aanzien van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden hiernaast de volgende bepalingen:

	Max. aantal per bouwvlak	Maximaal oppervlak	Maximale inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Dakhelling (min./max.)
Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	Eén tenzij middels een maatvoering s-aanduiding anders is aangegeven		750 m ³	4,5 m	10 m	20° /50°
Overige bedrijfsgebouwen		Volledig bouwvlak		5,5 m	12 m	12° /55°
Sleufsilos, voedersilos en mestsilos					Resp. 3, 15 en 6 m	
Mestopslagen					3 m	
Overige bouwwerken geen gebouwen zijde					3 m	

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

3.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- b. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, kolken, meertjes of sloten, of het dempen van sloten;
- c. het verharden of afgraven van de gronden ten behoeve van de opslag van (kuil)voer

3.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 vereist was.

3.3.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf' uitsluitend een bouwbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend een onderwijsinstelling voor beroepsonderwijs;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwmarkt' uitsluitend een bouwmarkt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-installatiebedrijf' uitsluitend een installatiebedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend een bedrijf in categorie 1 of 2 van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- g. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 31.2;

met de daarbij behorende

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Bedrijf' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

4.2.2 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 goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een hoogte van 2,50 meter niet worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage 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 bebouwingspercentage 100% mag bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 6 m is.

4.3 ***Afwijken van bouwregels***

4.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 onder a, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.

4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende
- b. terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 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 goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid. Ingeval geen sprake is van een aanduiding, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m;
- c. het bebouwingspercentage 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 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, met uitzondering van de bouwvlakken waar een bebouwingspercentage is opgenomen zoals genoemd in artikel 5.2.2 onder c.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelvoorzieningen;
met de daarbij behorende
- b. groenvoorzieningen in de vorm van erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Op de tot 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tribune' is een bouwwerk in de vorm van een tribune toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

6.3 Afwijken van bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2, in die zin dat er gebouwen kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen (w), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 31.2;
- b. zorgwoningen, mits omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 is verleend;
- c. detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening, zoals showrooms, videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers (dh), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. dienstverlening (dv1), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. dienstverlening (dv2), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en op de tweede bouwlaag;
- f. kantoren (k), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. horecabedrijven (h) die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b tot en met 3b, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. een praktijkruimte ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden (pr), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. bedrijven (b2) die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. een seksinrichting (s).

een en ander inachtneming van het hierna bepaalde:

Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane functie								Opmerkingen
	(w)	(dh)	(dv1)	(dv2)	(k)	(h)	(b2)	(s)	
'specifieke vorm van gemengd 1'	X	X	X		X				
'specifieke vorm van gemengd 2'	X	X	X		X	X			
'specifieke vorm van gemengd 3'	X	X	X		X			X	
'specifieke vorm van gemengd 4'	X		X		X				
'specifieke vorm van gemengd 5'	X	X	X		X		X		
'specifieke vorm van gemengd 6'	X	X	X	X	X	X			het wonen is uitgesloten op de begane grond

en de daarbij behorende

- k. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- l. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, e.d.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

7.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, overkappingen 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, overkappingen 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, bijgebouwen en overkappingen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens 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.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.2 onder c, in die zin dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw kan worden verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- b. artikel 7.2.3 onder a, in die zin dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw kan 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.
- c. artikel 7.2.3 onder a, in die zin dat een overkapping kan worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 7.2.3 onder f, in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens kan worden verkleind tot 0 m;

7.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van bewoning.

7.5 Afwijken van gebruiksregels

7.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

7.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- d. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 8.4.1;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 8.3.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 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.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw 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.

8.3 Afwijken van bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a, in die zin dat een ondergeschikt gebouw kan worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

8.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

8.4 *Afwijken van gebruiksregels*

8.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

8.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning 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.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. een horecabedrijf dat in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten is aangeduid als categorie 3b;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning (bw) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 31.2;
en de daarbij behorende
- d. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

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 goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en 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, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- d. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

9.2.3 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 overige 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;

9.3 Afwijken van bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.3 onder c, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.

9.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 10 Maatschappelijk - Ziekenhuis

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Ziekenhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ziekenhuis met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren;
- b. kinderopvang, mits omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 10.3; en de daarbij behorende
- c. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, sloten en bermen en speelvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, fiets- en voetpaden, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 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 goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en 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, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.
- d. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

10.2.3 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 overige 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;

10.3 Afwijken van bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.3 onder c, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 11 Natuur

11.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen
- d. een fietsverbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-fietsverbinding';

met daaraan ondergeschikt

- e. agrarisch medegebruik;
- f. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende

- g. verhardingen;
- h. paden, e.d.

11.2 *Bouwregels*

11.2.1 *Algemeen*

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

11.2.2 *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.

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

11.3.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;

- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen daarvan ten gevolge kunnen hebben, met uitzondering van erfbeplanting en behoudens bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- g. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d.

11.3.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 11.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 vereist was;
- d. de aanleg van een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsverbinding'.

11.3.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 12 Recreatie - Volkstuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten;

met de daarbij behorende

- b. paden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per volkstuin met een oppervlakte van ten minste 150 m² is 1 gebouw is toegestaan met een oppervlakte van 12 m²;
- b. de goothoogte en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 3 en 5 meter.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

Artikel 13 Sport

13.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. een horecabedrijf dat in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten valt onder categorie 3b;
- c. kinderopvang, uitsluitend indien met toepassing van artikel 13.3 met omgevingsvergunning is afgeweken;
- d. medische en/of therapeutische praktijken, mits omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 13.3;

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.

13.2 *Bouwregels*

13.2.1 *Algemeen*

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

13.2.2 *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 goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

13.2.3 *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 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

13.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

13.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van kinderopvang danwel medische en/of therapeutische praktijken.

13.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 14 Sport - Stadion

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen waaronder tevens wordt begrepen een stadion;
- b. kantoren als ondergeschikte functie aan de hoofdactiviteit;
- c. horeca die valt onder categorie 3b van de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ondergeschikt aan en in directie relatie tot de hoofdactiviteit;
- d. uitsluitend parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Sport' 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 'maximale goot- en 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, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 30 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Artikel 15 Verkeer

15.1 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. watergangen en andere waterpartijen;
- h. bruggen, duikers en faunapassages;
- i. tunnels;
- j. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 15.3.1;
- k. standplaatsen en warenmarkten.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend de volgende gebouwen zijn toegestaan:

- a. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen 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;
- b. gebouwen in de vorm van tunnels met dien verstande dat de verticale bouwdiepte maximaal 6 m mag bedragen.

15.2.3 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.

15.3 Afwijken van bouwregels

15.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder a, in die zin dat een ondergeschikt gebouw kan worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

15.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het railverkeer;
- b. een regionaal fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -regionaal fietspad';

alsmede voor

- c. wegen, voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende

- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 16.3.1;
- h. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages;
- j. geluidwerende voorzieningen

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

16.2.3 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, geluidwerend en regeling van het (rail)verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van viaducten en bruggen gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf de bovenste spoorstaaf mag niet meer dan 15 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder a, in die zin dat een ondergeschikt gebouw kan worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

16.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 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. watergangen en andere waterpartijen;
- i. bruggen, duikers en faunapassages;
- j. tunnels;
- k. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 17.3.1;
- l. standplaatsen en warenmarkten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend de volgende gebouwen zijn toegestaan:

- a. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 16 m² mag bedragen;
- b. gebouwen in de vorm van tunnels met dien verstande dat de verticale bouwdiepte maximaal 6 m mag bedragen.

17.2.3 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.

17.3 Afwijken van bouwregels

17.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.2 onder a, in die zin dat een ondergeschikt gebouw kan worden gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 16 m² bedraagt.

17.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. behoud van de cultuurhistorische waarde van de waterloop;
- c. oeverstroken;
- d. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen

met de daarbij behorende

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonders' mogen vlonder worden gerealiseerd.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 31.2;
- b. zorgwoningen, mits omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.5.1 is verleend;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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;
- 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een hoogte van 2,50 meter niet worden gebouwd.

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- c. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20⁰ en niet meer dan 60⁰ mag bedragen;
- d. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' gelden de volgende bepalingen:
 1. er zijn ten hoogste 7 vrijstaande woningen toegestaan;
 2. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen bedraagt per woning maximaal 120 m²;

3. de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens is ten minste 10 m;
 4. de afstand tussen hoofdgebouwen is ten minste 7 m;
 5. van de gebouwen mag ten hoogste 1/3 deel in of over water gebouwd worden.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden de volgende bepalingen:
1. er zijn ten hoogste 8 vrijstaande woningen toegestaan;
 2. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen bedraagt per woning maximaal 120 m²;
 3. de afstand tussen hoofdgebouwen is ten minste 7 m.

19.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, overkappingen 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, overkappingen 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, bijgebouwen en overkappingen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens 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.

19.2.4 *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.

19.3 *Afwijken van bouwregels*

19.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 19.2.3 onder a, in die zin dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw kan 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.

- b. artikel 19.2.3 onder a, in die zin dat een overkapping kan worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 19.2.3 onder f, in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens kan worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 19.2.2 onder b, in die zin dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw kan worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw;
- e. artikel 19.2.2 onder b, in die zin dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw kan worden verhoogd tot een hoogte van maximaal 10 meter.

19.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

19.4 ***Specifieke gebruiksregels***

19.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van bewoning.

19.5 ***Afwijken van gebruiksregels***

19.5.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

19.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 20 Wonen - Garageboxen

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen;

en de daarbij behorende

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 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 3 m bedragen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 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.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. een werkplaats.

Artikel 21 Wonen - Gestapeld

21.1 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 31.2;
- b. zorgwoningen, mits omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

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

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde in lid a mogen gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen ', met dien verstande dat het bebouwingspercentage van deze zone per bouwperceel niet meer dan 10% mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

21.2.3 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.

21.3 Afwijken van bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 21.2.3 onder a, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak kan worden verhoogd tot 2 m.

21.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

21.4 *Afwijken van gebruiksregels*

21.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.1 onder b, in die zin dat gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

21.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 22 Wonen - Woonwagenstandplaats

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 31.2;

en de daarbij behorende

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. binnen de bestemming zijn ten hoogste 2 vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagenstandplaatsen' is ten hoogste het aantal woonwagenstandplaatsen toegestaan zoals is aangeduid.

22.2.2 Woonwagen

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 121 m² bedragen.

22.2.3 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van de woning mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- b. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1 m;
- c. de afstand van de woning tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- d. de afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20⁰ en niet meer dan 60⁰ mag bedragen;

22.2.4 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, overkappingen 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;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, overkappingen 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;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m² bedragen per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder lid a tot en met e geldt dat voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 2. de totale oppervlakte niet meer dan 21 m² bedragen per woonwagen;

22.2.5 *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.

22.3 **Specifieke gebruiksregels**

22.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een gasleiding;
met de daarbij behorende
- b. voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

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

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.1, in die zin dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

23.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning 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.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

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

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

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.4.1 onder a, in die zin dat onbebouwde gronden mogen 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.

23.5.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning 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.

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

23.6.1 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 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.

23.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.6.1 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 is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

23.6.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 23.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. 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 leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken worden van het bepaalde in artikel 24.2.1 en worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

24.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 24.3.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

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

24.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 24.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in deze gronden de volgende werken 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.

24.4.2

Uitzonderingen

Het in artikel 24.4.1 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.

24.4.3

Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 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 25 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

25.1 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 25.1 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 25.1,

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.

25.2.2 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.

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

25.3.1 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 25.1, 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.

25.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 25.3.1 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.

25.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.3.1 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.

25.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 25.3.1 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.

25.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

25.4.1 *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 26 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van bouwregels

26.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2.1, in die zin dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken kunnen worden gebouwd.

26.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 26.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

26.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

26.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in artikel 26.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- 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. Dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

26.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, 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 relicten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 of ontgrondingvergunning.

26.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

26.4.4 *Koppelen voorwaarden*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting, om voorafgaand aan de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

26.5.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, 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 27 Waarde - Groeiplaats boom

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

27.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

27.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in artikel 27.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

27.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 27.2.1 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 aanlegvergunning 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 aanlegvergunning vereist was.

27.2.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (hoofd)waterkering;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

28.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

28.3 Afwijken van bouwregels

28.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels

30.1 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.

30.2 Regels bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het toepassen van afwijking 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 31 Algemene gebruiksregels

31.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting met uitzondering van de ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 3' aangeduide 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;

31.2 *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 3 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 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 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 *Bevoegdheid*

33.1.1 *Wijziging bestemmings- en bouwvlakken*

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

- 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 geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een 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.

33.1.2 *Wijzigingsbevoegdheid wro-zone wijzigingsgebied 1*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1' de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Gemengd' en 'Verkeer-verblijfsgebied' en wat verder ter plaatste geldt, wijzigen in de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', en 'Verkeer-verblijfsgebied', mits:

- a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van perceel Rielersweg 29 t/m 31 zijn beëindigd;
- b. de bestemming 'Gemengd' wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van Gemengd-6';
- c. maximaal 15 wooneenheden zijn toegestaan;
- d. maximaal 1.300 m² bvo aan detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte per winkel maximaal 650 m² bvo mag bedragen en geen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan;
- e. op de tweede bouwlaag maximaal 650 m² bvo aan dienstverlenende bedrijven is toegestaan en;
- f. het programma qua aard en functie afgestemd is op het voorzieningenniveau in de omgeving en de bestaande voorzieningenstructuur niet wordt aangetast;
- g. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- h. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en middels noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- j. het programma inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- k. geen verstoring van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie in de directe omgeving plaatsvindt;
- l. de bouwhoogte max 10 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

34.1.1 *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.

34.1.2 *Afwijkingsbevoegdheid*

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 34.1.1 met maximaal 10%.

34.1.3 *Uitzondering*

Artikel 34.1.1 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.

34.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

34.2.1 *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.

34.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1, 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.

34.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1, 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.

34.2.4 *Uitzondering*

Artikel 34.2.1 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 3 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis