

Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Europees- en rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	21
4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	21
4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	21
4.3 Milieu-aspecten	24
4.4 Waterhuishouding	32
4.5 Verkeer en parkeren	34
4.6 Sociale veiligheid	35
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	37
5.1 Inleiding	37
5.2 RO Standaarden 2008	37
5.3 Planopzet	37
5.4 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitsplan	41
5.5 Handhaving	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
6.3 Resultaten inspraak	43
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
Planregels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	53

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Maatschappelijk	55
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	58
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	60
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9	Algemene afwijkingregels	64
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	66

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de visie 'Voorstad Oost, blik op de toekomst' heeft de gemeente Deventer ambities vastgelegd voor Voorstad Oost. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de visie benoemd als ontwikkellocatie. In dit gebied is naast nieuwbouw van woningen ook een wijk- en speelvoorziening gepland. Deze voorziening bevindt zich momenteel aan de rand van de wijk (wijkgebouw De Driehoek met bijbehorende speeltuin). In de nieuwe ontwikkeling wil de gemeente dit verplaatsen naar een centrale plek in Voorstad Oost. Dit bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt tussen de Rielerweg, Veenweg en Oude Holterweg. De locatie is onderdeel van het voormalige Thomassen en Drijver terrein (T&D terrein). De gemeente wil een nieuwe invulling geven aan dit gebied. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente zorgen dat de wijk- en speelvoorziening vooruit loopt op de geplande woningbouwontwikkeling op het T&D terrein. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt op de locatie een wijkvoorzieningengebouw, een wijkplein en een speeltuin gerealiseerd. De exacte inrichting is nog niet bekend, maar in dit bestemmingsplan worden wel de grenzen van de nieuwe ontwikkeling juridisch planologisch vastgelegd. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Daarom biedt dit plan voldoende ruimte om invulling te geven aan de nieuwe ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt in Voorstad Oost, tussen de Rielerweg, Veenweg, de Oude Holterweg en het voormalig T&D terrein. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied "Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen"

1.2.2 **Begrenzing**

Het plangebied "Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen" wordt globaal begrensd met:

- aan de westzijde de Veenweg;
- aan de zuidzijde het voormalig T&D terrein;
- aan de noordzijde de Rielerweg;
- aan de noordoostzijde de Oude Holterweg
- aan de oostzijde het voormalig T&D terrein

1.3 **Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt een bestemmingsplan, welke ouder is dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen vervangt deels het bestemmingsplan 'Voorstad - oost II'.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Veenweg en in het noorden door de Rielerweg en Oude Holterweg. De oostelijke en zuidelijke zijde grenst aan het voormalige Thomassen & Drijver terrein (T&D).

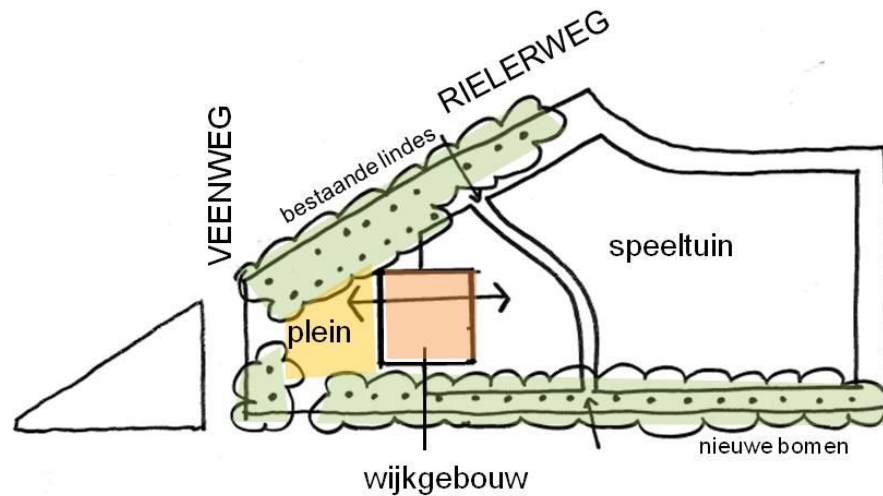
Het terrein was tot voor kort gedeeltelijk bebouwd door delen van het voormalige T&D complex. In het westelijke deel van het bestemmingsplangebied is een kleine speeltuin ingericht.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

Het huidige wijkgebouw De Driehoek met bijbehorende speelvoorzieningen in Voorstad Oost bevindt zich aan de rand van de wijk, aan de Gooierstraat/Tjoenerstraat. De gemeente wil van de kans gebruik maken om de wijk- en speelvoorziening centraler te plaatsen in de wijk en dit te koppelen aan een nieuw wijkplein. Zo kan een ontmoetingsplek ontstaan voor alle bewoners van Voorstad Oost. Door de ontwikkelingsplannen van het voormalige T&D terrein is dit mogelijk. De gemeente verwacht dat door de verplaatsing van de wijk- en speelvoorziening, het gebruik toeneemt. De voorziening komt voor veel gebruikers in Voorstad Oost op kortere afstand te liggen.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijkgebouw van een maximale bouwmogelijkheid van 470 m² (in bebouwingspercentage) en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Er is nog geen schetsontwerp van het nieuwe wijkgebouw. Aan de voorkant van het gebouw wordt een wijkplein gerealiseerd. Dit is in de hoek van de Veenweg en de Rielerweg. Aan de oostzijde van het wijkgebouw worden speelvoorzieningen gerealiseerd. Veel van de huidige speelvoorzieningen van wijkgebouw De Driehoek worden verplaatst naar deze nieuwe locatie.

Het gebouw kan gebruikt worden voor verenigingsleven en religie/openbare diensten. Het speelterrein wordt gebruikt door kinderen van alle leeftijden.



Schets op hoofdlijnen voor de invulling van het plangebied

In de afbeelding hierboven is globaal weergegeven wat de invulling van het plangebied wordt. De schets geeft de hoofdopzet van het plan weer. Het daadwerkelijke ontwerp voor het wijkgebouw en het wijkplein moet nog gemaakt worden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat het ingetekende wijkgebouw uiteindelijk iets verder naar links, of juist iets verder naar rechts kan komen te staan, of met een andere richting. De buitenste grenzen voor de locatie van het wijkgebouw zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Langs de randen van het plangebied wordt groen gerealiseerd, of wordt bestaand groen gehandhaafd. In de schets is alleen de laanbeplanting getekend: langs de Veen- en Rielierweg zijn dat bestaande lindes, langs de nieuwe weg door T&D zijn dat nieuwe bomen. Aan de noord- en oostzijde van de speeltuin komen losse bomen te staan zowel in de speeltuin zelf als langs de randen ervan. De speeltuin krijgt een groen karakter.

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.

Dit bestemmingsplan loopt vooruit op de de uitvoering van een binnenstedelijke transformatie. Het voormalig bedrijventerrein wordt in de toekomst ontwikkelt als woningbouwlocatie, waarin dit bestemmingsplan voorziet in een wijkvoorziening voor de locatie en de omliggende wijken.

3.2.2 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 etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

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 ook om het aanbieden van voldoende voorzieningen in de omgeving van woningen. Dit plan voorziet in een wijk- en speelvoorziening voor de bestaande en nieuwe wijk.

Bij het realiseren van ruimteopgave, moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Dit houdt in dat in het zoeken naar ruimte, eerst gezocht moet worden naar locaties vanuit bijvoorbeeld herstructurering, transformatie of inbreiding.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van het voormalige Thomassen & Drijver terrein. De ontwikkeling is onderdeel van de herstructurering van het voormalige bedrijventerrein en is daarmee in lijn met het beleid in de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening is slechts een 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 voor 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

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.

Dit bestemmingsplan voorziet in de voorzieningen voor de wijk Voorstad Oost en sluit aan bij de inbreidingslocatie van het voormalig T&D terrein. Het plan benut de ruimte binnen bestaande bebouwing en past daarom in het provinciaal beleid.

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

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

3.3.4 *Nota Rioleringsbeleid 2007*

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

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

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.

Dit bestemmingsplan voor de wijk- en speelvoorziening in Voorstad Oost is onderdeel van de binnenstedelijke herstructurering van het T&D terrein. Met de realisatie van deze voorziening centraler in Voorstad Oost voorziet de gemeente in stedelijke herstructurering met daaraan gekoppeld het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en het voorzieningenniveau.

3.4.2 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindersituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging. Waar nodig zijn met name geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in dit bestemmingsplan.

3.4.3 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;

- 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 spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

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

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden.

3.4.4 *Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit'*

De gemeente Deventer onderstreept het belang van voldoende én veilige kinderspeelruimte in de directe woonomgeving. Het budget voor het beheer, het onderhoud en het tijdig vervangen (revisie) van alle huidige speelvoorzieningen was echter niet meer toereikend om een veilig gebruik te kunnen garanderen. In samenspraak met de toenmalige raadscommissie RFO en de 6 wijkteams is daarom besloten te kiezen voor minder, maar gegarandeerd veilige, beter ingerichte, zorgvuldig over de wijken verdeelde speelplekken in buurten, wijkparken, in speeltuinen en op schoolpleinen.

De opgave voor de komende jaren is:

- biedt speelruimte op maat; voldoende, toegankelijke en veilige speelruimte afgestemd op de aard / omvang van de behoefte in de wijk;
- kies voor een integrale benadering;
- haal het maximale uit beschikbare budgetten.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

3.4.5 *Groenbeleidsplan (2007)*

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

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

In het voorliggende bestemmingsplan Voorstad Oost, wijk- en speelvoorziening wordt een toevoeging gedaan aan de groenstructuur. De bestaande groenstructuur aan de Rielerweg blijft gehandhaafd. In dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat voldoende afstand blijft tussen bestaande bomen en nieuwe bebouwing. De bomen moeten voldoende ruimte hebben om te kunnen groeien op de plek waar deze nu staan. Dit kleinere openbare gebied waar de bomen aan de Rielerweg staan, wordt opgenomen in de verkeersbestemming. Op deze manier kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

3.4.6 Bomenbeleidsplan 2007 – 2017

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

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

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

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. Het bouwvlak van de wijk- en speeltuinvoorziening is zo geplaatst dat de huidige bomen aan de Rielerweg behouden blijven en dat de kroon van de boom voldoende ruimte heeft.

3.4.7 beeldkwaliteitsplan Voorstad oost, wijkplein, wijkgebouw & speeltuin

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt een welstandskader. Dit kader sluit niet volledig aan bij de uitgangspunten die de gemeente heeft bij dit gebied. Om een nieuw ruimtelijk toetsingskader te maken die past bij de gemeentelijke uitgangspunten, heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied in goede banen te leiden. In het plan zijn de uitgangspunten uitgesplitst tussen het wijkplein, het wijkgebouw en de speeltuin. Het bovenliggende uitgangspunt van de genoemde elementen is het realiseren van verwijzigingen naar het industriële verleden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt net als het bestemmingsplan als ontwerp vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens ligt het 6 weken ter visie en kan een ieder reageren op het plan. Na deze periode worden eventuele reacties verwerkt en wordt het beeldkwaliteitsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 4 **Randvoorwaarden**

4.1 **Grondgebruik, 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 (circa 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tot het aanleggen van de dijken vanaf de 14^{de} eeuw stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel.

Oude restgeulen zijn ver landinwaarts te vinden. Zo is de Douwelerkolk mogelijk een oude meander van de IJssel. Ook op het terrein van Brinkgreven ten noordwesten van het bestemmingsplangebied zijn aanwijzingen gevonden van restgeulen van de rivier.

4.2 **Archeologie / cultuurhistorie en monumenten**

4.2.1 **Archeologie**

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de prehistorie aangetroffen kunnen worden.

Op de Molenbelt, ca. 560 m ten noordwesten van het bestemmingsplangebied zijn sporen aangetroffen uit de ijzertijd (800-12 v.Chr.). Op dezelfde rug ten noordoosten van het bestemmingsplangebied zijn op de locatie van het huidige Deventer ziekenhuis sporen uit de prehistorie, aangetroffen. 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.).

Ook op het terrein van Brinkgreven, dat tussen het ziekenhuisterrein en de Molenbelt in ligt, zijn sporen uit de prehistorie gevonden. Tijdens booronderzoeken in 2004 en 2010 kwamen onder andere vondsten uit de bronstijd en ijzertijd tevoorschijn.

In het bestemmingsplangebied kunnen sporen uit de prehistorie verwacht worden en gezien de vondsten in de omgeving met name uit het mesolithicum tot en met de ijzertijd.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit deze perioden aangetroffen kunnen worden. Eerst zullen de bekende historische elementen in de omgeving van het plangebied worden besproken en daarna de archeologische vindplaatsen.

Historische elementen

De gebieden direct buiten de middeleeuwse stad vormden de stadsvrijheid. 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 wegkapellen.

Ook hadden sommige bewoners van de stad tuinen en moestuinen buiten de stadsmuren. Eén van de tuinen werd 'rozengard' 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 Rozengard, ongeveer 500 meter ten westen van het bestemmingsplangebied.

In de wijde omgeving van het plangebied liggen verschillende historische elementen. Deze zijn afgeleid van historische kaarten zoals de kaart van Jacob van Deventer uit 1560, de Hottingerkaart uit 1793 en de kadastrale kaart van 1832. Ten westen van bestemmingsplangebied lagen op de kaart van Jacob van Deventer uit 1560 gebouwen die horrea genoemd worden. Dit waren hooi- of graanschuren. Iets ten noorden daarvan lag de blekerij de Zwarte Hoop. In de omgeving lagen ook twee windmolens: de molen van de Voorstad en de Eekmolen, herberg de Pauw en boerderij De Ploeg. Ten noorden van het bestemmingsplangebied lag de Douvelderdijk, voor het eerst vermeld in 1350.

Ter hoogte van het Go Ahead Eagles stadion, circa 200 meter ten noorden van het bestemmingsplangebied, ligt vermoedelijk Het Hof van Colmschate. Hier werd tot 1528 de pacht van de boerderijen in het bezit van de bisschop van Utrecht verzameld en werd rechtgesproken. De vermoedelijke locatie wordt ondersteund door een archeologische waarneming.

Deze elementen liggen te ver van het bestemmingsplangebied om daar sporen te hebben achtergelaten. Wel zijn er andere sporen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd te verwachten.

Archeologische vindplaatsen

Op de Molenbelt, circa 560 meter ten noordwesten van het bestemmingsplangebied zijn sporen aangetroffen uit de late middeleeuwen (1250 - 1500 n. Chr.) en nieuwe tijd (1500 - heden). Op de locatie van het huidige Deventer ziekenhuis zijn sporen van twee laatmiddeleeuwse erven gevonden: Erve Mensink en Warmboldink. Daarnaast werden op het ziekenhuisterrein een omgracht perceel en een hopplantage uit de late middeleeuwen aangetroffen.

In de Zwarte Hoopstraat, ongeveer 250 meter ten westen van het bestemmingsplangebied, werd bij het leggen van een nieuw riool een 1,5 meter dik esdek waargenomen. Dit wijst erop dat in het bestemmingsplangebied sporen verwacht kunnen worden van middeleeuwse erven en/of akkers voorzien van een (dik) esdek. Het is onduidelijk of en in welke mate de gebouwen van de voormalige blikfabriek van Thomassen en Drijver de eventuele resten hebben verstoord.

Om meer duidelijkheid te krijgen over mogelijk archeologische vindplaatsen heeft de gemeente op 4 april 2011 controleboringen uitgevoerd (adviesnummer 376). Uit deze boringen blijkt dat op de locatie waar de nieuwbouw van het wijkgebouw mogelijk wordt gemaakt, sprake is van verstoring van grond. Op basis van deze constatering is voor het gehele bouwvlak van het wijkgebouw de archeologische verwachting bijgesteld naar 'laag'. Dit betekent dat de nieuwbouwlocatie van het wijkgebouw archeologisch vrijgegeven is.

Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied heeft een lage- en een middelhoge archeologische verwachting. Binnen het bestemmingsplangebied zelf liggen geen bekende historische elementen. In de omgeving van het bestemmingsplangebied liggen echter verschillende historische elementen en archeologische vindplaatsen.

De lage verwachting houdt in dat voor grondwerkzaamheden in het bouwvlak van het wijkgebouw geen archeologische voorwaarden worden gesteld. Mochten bij de grondwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan behoort er melding gemaakt te worden bij de gemeentelijk archeoloog.

Voor het gebied dat een middelhoge verwachting heeft, moet altijd enige vorm van archeologisch onderzoek plaatsvinden. In dit gebied worden prehistorische sporen en middeleeuwse erven of akkers verwacht. Het is echter onduidelijk of en in welke mate het gebied verstoord is door de voormalige blikfabriek. Zolang voor dit deel geen nader onderzoek plaatsvindt, blijft de verwachting bestaan en mogelijke archeologische resten beschermd.

Voor gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, moet in het bestemmingsplan de dubbelbestemming archeologische verwachting opgenomen worden. De voorwaarden die hier van toepassing zijn, staan in de planregels.

4.2.2 *Rijks- en Gemeentelijke monumenten*

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.2.3 *Nieuwe ontwikkelingen*

Het is onduidelijk of het gehele bestemmingsplangebied verstoord is door de voormalige blikfabriek van Thomassen & Drijver. Voor het gebied waar het bouwvlak van het wijkgebouw is gesitueerd is de archeologische verwachting bijgesteld naar 'laag'. Voor het overige gebied heeft geen aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Mocht in de toekomst grondwerkzaamheden plaatsvinden op de gronden met een middelhoge archeologische verwachting, dan gelden daarvoor de regels zoals deze zijn vastgelegd in artikel 5 van dit bestemmingsplan.

4.3 Milieu-aspecten

4.3.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Een speeltuin met bijbehorende bebouwing wordt niet beschouwd als een gevoelig (geluid/geur) object in de zin van de Wet milieubeheer. Omliggende bedrijven worden door dit ruimtelijk plan dan ook niet belemmerd in hun vergunde rechten. Spelende kinderen kunnen geluid produceren naar de omgeving toe. De effecten hiervan zijn overwogen bij het onderdeel geluid. Het plangebied ligt nabij de externe veiligheidsbronnen doorgaand spoor en spoorwegemplacement, waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd/gerangeerd. Kinderen zijn beperkt zelfredzaam i.r.t. externe veiligheid. Het plan betreft het verplaatsen van een speeltuincomplex naar een locatie die beter bereikbaar is voor hulpdiensten. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar het onderdeel externe veiligheid.

4.3.2 *Geluid*

Binnen de plannen voor de T&D locatie is een speeltuin voorzien. De speeltuinvereniging heeft nu een andere locatie in Deventer. Op basis van indicatieve bezoekersgetallen welke zijn aangeleverd door de speeltuinvereniging is een inschatting gemaakt van de te verwachten geluidsemisatie.

Toetsingskader menselijk stemgeluid speeltuin

Het menselijk stemgeluid neemt een aparte positie in bij de beoordeling van geluidhinder in het kader van ruimtelijke planvorming. De aparte positie van menselijk stemgeluid bij de beoordeling van geluidhinder is ten eerste gelegen in de specifieke hinderlijkheid (de dynamiek van een stem, de lading van het gesprokene). Daarnaast blijkt beheersing van deze vorm van geluidhinder via (gedrags)voorschriften in de praktijk een lastige zaak. Voor nieuwe situaties moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestische afweging gemaakt worden. Juist in de ruimtelijk ordening kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen voorkomen worden. Analoog aan de beoordeling bij de milieuvergunning/omgevingsvergunning, is het berekende geluidsniveau van de speelplaats getoetst aan de richtwaarde uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. Voor een woonwijk in de stad geldt als richtwaarde:

- 50 dB(A) tussen 7:00 uur en 19:00 uur;
- 45 dB(A) tussen 19:00 uur en 23:00 uur.

Een hoger niveau dan deze richtwaarde is volgens de handreiking toelaatbaar, bijvoorbeeld als het referentieniveau van het omgevingsgeluid hoger is. Uit een (indicatieve) berekening van dit referentieniveau blijkt dat het referentieniveau niet hoger is dan deze richtwaarde.

Resultaten

Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van de bestaande woningbouw aan de Rielersweg een geluidsbelasting verwacht mag worden van circa 50 dB(A) in de dagperiode en 47 dB(A) in de avondperiode. De speeltuin is 's avonds open tot 20.00uur. Ter hoogte van de woningen

aan de Oude Holterweg en de nieuwe woningen mag een geluidbelasting worden verwacht van 50 tot 55 dB(A) in zowel de dag- als avondperiode. Het verwachte geluidsniveau van de speeltuin is daarmee hoger dan de richtwaarde voor een woonwijk in de stad en het referentieniveau van het omgevingsgeluid.

Afweging

Voor een speeltuin geldt geen eenduidig toetsingskader. De afweging of de voorziening op deze plaats noodzakelijk is en past in een aanvaardbaar woon-/leefklimaat is van belang. De speeltuin is nu op een andere plek in de wijk gesitueerd, in de hoek van de Gooierstraat, Tjoenerstraat en de Henri Dunantlaan. De geluidsbelasting als gevolg van de speeltuin op de gevel van de woningen rondom de huidige locatie is vergelijkbaar met de woningen rondom de nieuwe locatie. Het referentieniveau van het omgevingsgeluid door bijvoorbeeld de Henri Dunantlaan is op de nieuwe locatie echter lager. Daarom valt het geluid van de speeltuin minder op. De nieuwe locatie ligt echter centraal in de wijk, waardoor de zichtbaarheid van de speeltuin in de nieuwe situatie beter opvalt en de bereikbaarheid wordt vergroot. Bij de speeltuin kan bij de aanleg rekening gehouden worden met de verhouding verhard onverhard. Een onverharde ondergrond geeft meer geluidsreductie dan een verharde ondergrond.

Conclusie

Hoewel het geluidsniveau van de speeltuin hoger is dan de richtwaarde en het referentieniveau van het omgevingsniveau is het belang van sociale veiligheid, bereikbaarheid, zichtbaarheid en centrale positionering van de voorziening in de wijk groter dan de lichte overschrijding van de richtwaarde. In de feitelijke inrichting van het terrein wil de gemeente zo veel mogelijk proberen om de geluidsproductie te reduceren.

Toetsingskader Activiteitenbesluit Wet milieubeheer

Het speeltuingebouw met de speeltuin kan meldingsplichtig zijn in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit is afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten die plaats gaan vinden. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van het Activiteitenbesluit.

4.3.3

Bodem

In juni 2010 heeft Acorius advies een verkennend bodemonderzoek gedaan voor het hele T&D terrein (kenmerk: 1023001/jp). Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie B, nummer 15513. In het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de voormalige bebouwing recentelijk gesloopt is, waarna de bodem van het perceel gesaneerd is. De gemeente heeft na de sanering een positieve beschikking afgegeven over het resultaat van de grondsanering.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het niet nodig om aanvullend onderzoek uit te voeren. De resultaten vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. 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 ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarnaast gaat het om een verplaatsing van een speeltuin, dus per saldo zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat het plangebied ruimschoots voldoet aan de normstelling voor luchtkwaliteit en veroorzaakt de geplande speeltuin geen overschrijding.

4.3.5 Externe veiligheid

Risicobronnen nabij het plangebied

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

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

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

Regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer.

Het ambitieniveau voor het gebied waarin dit plangebied ligt, is de ambitie "Ruimte voor ontwikkeling" Dit gebied is op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid in de kleur blauw weergegeven.

Het ambitieniveau is 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
Ruimte voor ontwikkeling	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

Voor het plangebied waarbinnen de speeltuin ligt, het voormalige T&D terrein, is specifiek in die nota aandacht besteed. In de nota is vermeld dat een woonbestemming voor het terrein waarop ten tijde van de vaststelling van de nota een industriebestemming rustte, passend zou kunnen zijn, gezien de ligging in de stad. De vestiging van een speeltuin met wijkgebouw is passend bij een toekomstige woonwijk.

Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico

Zowel het doorgaande spoorvervoer van gevaarlijke stoffen als het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd hebben een laag plaatsgebonden risico. De kans op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval op het spoor of op het emplacement overschrijdt op geen enkele locatie langs het spoor de norm van eens in de miljoen jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

De berekening van het groepsrisico door middel van een kwantitatieve risicoanalyse is achterwege gelaten. Dit omdat beredeneerd kan worden dat de nieuwe locatie een lager risico ontvangt ten gevolge van het spoorwegemplacement en een minstens gelijk risico van het doorgaande spoorvervoer van gevaarlijke stoffen dan de oude locatie van de speeltuin en het wijkgebouw.

De huidige locatie van het wijkgebouw en de speeltuin ligt aan de Gooierstraat, nummer 9. Zoals in figuur 3.2 is te zien, is de locatie parallel aan het doorgaand spoor verplaatst. Beide locaties bevinden zich op 160 meter van het spoor. Op de oude locatie is geen ontwikkeling voorzien. De nieuwe locatie ligt op een grotere afstand van de wissellocatie die ter hoogte van de Amstellaan ligt. Een wissellocatie kent een hogere ongevalskans dan een doorgaand spoor. Tevens bevindt zich de nieuwe locatie zich verder af van de vervoerstream van gevaarlijke stoffen vanuit Arnhem naar Almelo die op het emplacement kopgemaakt wordt. Het groepsrisico ten gevolge van het spoorvervoer voor deze locatie is daarmee minimaal gelijkblijvend of lager. Het groepsrisico ligt echter voor dit stadsdeel boven de oriënterende waarde, op basis van de toekomstprognoses voor vervoer van gevaarlijke stoffen uit 2007 voor het jaar 2020

Voor wat betreft het groepsrisico ten gevolge van het spoorwegemplacement is in het kader van de omgevingsvergunning milieu in 2007 een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. De onderstaande figuur 3.2 en tabel 3.4 met ongevalslocaties is afkomstig uit dat rapport genaamd "Risicoberekeningen van het emplacement Deventer" (d.d. 5 november 2007). Dit rapport is destijds beoordeeld en akkoord bevonden door het RIVM. Uit de afbeelding is af te leiden dat de nieuwe locatie verder af ligt van de drie ongevalsscenario's op het emplacement met de hoogste faalkans.

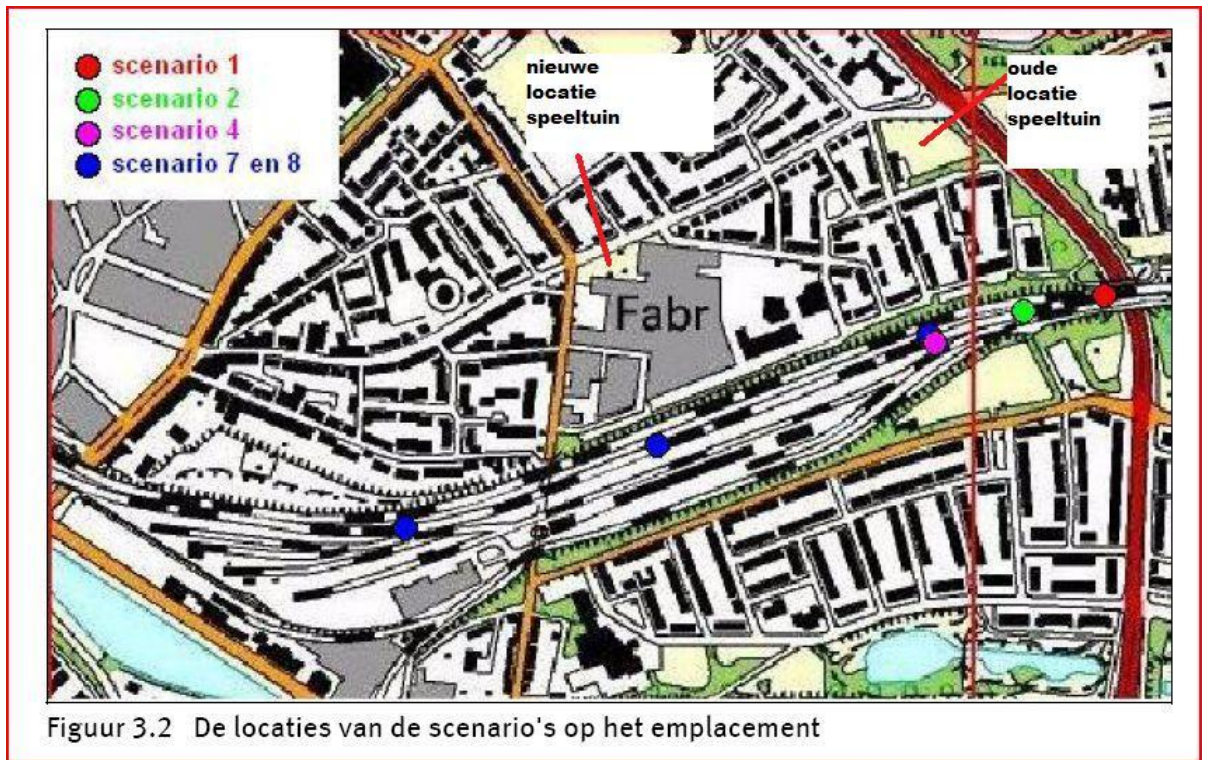
De afstand tot scenario 1 neemt toe van 250 naar 550 meter. De afstand van scenario 2 neemt toe van 220 meter tot 470 meter. De afstand van scenario 4 neemt toe van 200 naar 350 meter.

De afstand tot scenario 7 en 8 wijzigt niet. Overigens wordt scenario 8, BLEVE door brand bij risicoberekeningen niet meegenomen omdat de kans lager is dan 1 maal 10^{-9} per jaar en dus verwaarloosd mag worden.

Scenario 2 is het meest bepalende scenario. De afstand wordt hierbij meer dan verdubbeld.

Gezien het bovenstaande levert de nieuwe locatie een lager groepsrisico op voor de te realiseren bestemming dan op de oude locatie. Daarbij komt nog dat in de omgevingsvergunning milieu van het emplacement is bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van het rangeren van gevaarlijke stoffen op het emplacement nooit hoger mag zijn dan de oriënterende waarde, uitgaande van de in de bestemmingsplannen vastgelegde bebouwingssituatie in 1993. De bebouwing is ten opzichte van die tijd wel toegenomen. Dit heeft het groepsrisico echter in een beperkte mate verhoogd.

Samenvattend kan worden gesteld dat het groepsrisico ten gevolge van dit plan afneemt in relatie tot het spoorwegemplacement.



Tabel 3.4 De gehanteerde frequenties voor de ongevalsscenario's voor de wagens met brandbaar gas

Scenario	Frequentie (1/jaar)
1 Aankomst/Vertrek (A/V)	$2,75 \cdot 10^{-9}$
2 Interactie rangeerdelen	$1,06 \cdot 10^{-7}$
4 Locwisselen	$2,50 \cdot 10^{-9}$
7 Intrinsiek falen	$2,85 \cdot 10^{-9}$
8 BLEVE door brand	$2,21 \cdot 10^{-10}$

Zoals eerder gememoreerd vormt de oriënterende waarde van het groepsrisico geen absolute bovengrens voor de mogelijkheid om dit plan te realiseren. In de Omgevingsvisie externe veiligheid is voor de Transportzone, waarin dit plan valt een ambitieniveau vastgelegd waarin de oriënterende waarde niet als bovengrens geldt.

Zelfredzaamheid

Spelende kinderen in de speeltuin worden als minder zelfredzaam beschouwd. Het wijkgebouw heeft een buurtfunctie. Bezoekers daarvan worden als zelfredzaam beschouwd. Wat betreft zelfredzaamheid van de kinderen kan worden opgemerkt dat de locatie ten opzichte van de oude locatie gunstiger ligt ten opzichte van het spoor en binnen het nu braakliggende gebied van het voormalige T&D terrein zover mogelijk van het spoor af is gesitueerd.

- Ontvluchtingsroutes in de omgeving van het plangebied

De omgeving van het plangebied is voorzien van een fijnmazig net van wegen en fietsroutes die ook gelden als vluchtroutes. Er kan altijd van de risicobron af worden gevluht.

- Sirenedekkingsgebied

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

- Bereikbaarheid

Bereikbaarheid van de risicobronnen het spoorwegemplacement en het doorgaand spoor

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

- Bereikbaarheid op planniveau

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

- Bereikbaarheid op perceelsniveau

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

- Bestrijdbaarheid

Rampenbestrijdingplan spoor: 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. Dit plan wordt iedere vier jaar herzien. 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.

Eindafweging

Het plaatsgebonden risico is geen belemmering voor dit plan. Het groepsrisico neemt af ten opzichte van de oude locatie. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt

overschreden. Dat vormt echter geen belemmering om deze speeltuinlocatie te verplaatsen. Dit ook gezien in het licht van het besluit van de gemeenteraad (4-7-2007) waarin de 'Omgevingsvisie externe veiligheid' is vastgesteld. Het ambitieniveau van het voormalige T&D terrein is in deze visie benoemd als 'ruimte voor ontwikkeling'. Het nieuwe wijkgebouw en de speeltuin passen in deze visie.

De beschreven risico's de mogelijke scenario's en de maatregelen die op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn genomen zijn zo optimaal mogelijk gezien de ligging van de locatie in de al bebouwde omgeving en ten opzichte van het emplacement. De maatregelen die ter verbetering van bereikbaarheid die in de omgeving van het plangebied zijn gerealiseerd komen ook ten goede van dit plan. Toetsing aan de Omgevingsvisie externe veiligheid laat zien dat dit plan op deze locatie passend is. Daarbij laten de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het Basisnet spoor een verbetering van de veiligheidssituatie zijn. Het ontwerp van het Basisnet spoor is op 8 juli 2010 gepubliceerd. In 2011 wordt vaststelling van het Basisnet spoor verwacht. Er is sprake van een aanvaardbare situatie.

4.3.6 Ecologie

4.3.6.1 Algemeen

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

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het nu nog overwegend onbebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn.

Een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan kan wel ecologisch waardevoller en duurzamer worden gemaakt door er een soort natuurspeelplaats van te maken. Te denken valt aan stapelmuurtjes, takkenhutten, boomstronken, ondiep water, veel gras en groen, keien en zand.

4.3.7 Duurzaamheid

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2009-2015 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 natuurlijk omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

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

4.4 Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt de hoeveelheid afvalwatering het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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 locaties moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.
- Het diepe watervoerende pakket in Salland - Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen

met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

Dit plangebied 'Voostad-oost, wijk- en speelvoorziening' ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van de diepe winning van grondwater in Deventer.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het water in het plangebied wordt zo veel mogelijk afgevoerd via een gescheiden stelsel. In de randen van de speeltuin is ruimte gereserveerd om dit water te laten infiltreren. Alleen het water van het wijkplein in de hoek Veenweg/Rielerweg wordt voor het grootste deel afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. Met dit in overweging genomen te hebben, is de procedure in het kader van de watertoets goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

4.5 Verkeer en parkeren

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

Wanneer het speeltuin gebouw wordt gezien als een "wijk, buurt en dorpscentra" geldt voor deze voorziening een parkeernorm van 3.5m pp/100m² (Bouwverordening). Uitgaande van 470 m² geldt een parkeereis van 16 parkeerplaatsen (op eigen terrein).

Op verzoek van de gemeente heeft het bestuur van wijkgebouw De Driehoek op vijf avonden de vervoerswijze van bezoekers geïnventariseerd. Uit dit onderzoek is tot op heden een maximale parkeervraag van 17 parkeerplaatsen naar voren gekomen.

De inschatting van de voorzitter wijkgebouw De Driehoek is dat overdag volstaan kan worden met 6 parkeerplaatsen, waarvan twee ingericht als invalidenparkeerplaats. In alle gevallen moeten de invalidenparkeerplaatsen op zo kort mogelijke afstand van de toegang van het gebouw worden aangelegd. Een groot deel van de parkeergelegenheid die voor het T&D terrein (woningen) wordt gerealiseerd (circa 50%) is overdag beschikbaar voor andere activiteiten, zoals de speeltuin.

Gezien de afweging die hier gegeven is, wordt de parkeerbehoefte voor de speeltuin vastgesteld op 17 parkeerplaatsen. Deze parkeerhoeft moet gerealiseerd worden in het plangebied.

4.6 Sociale veiligheid

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

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

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

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § Planopzet wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.5 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

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

Standaardisering

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

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

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

5.3.2 *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

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

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwvergunningvrije bouwwerken.

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

5.3.3 **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Algemeen

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

Maatschappelijk: Artikel 3

In het plangebied komt een maatschappelijk functie voor. Dit is bedoeld voor voorzieningen voor welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn uitwisselbaar toegestaan. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren) ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren, zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². 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. Ook kunnen via een afwijking bijgebouwen worden geplaatst buiten het bouwvlak. De bijgebouwen moeten ten dienste zijn van de bestemming en mogen een maximale hoogte hebben van 3,5 meter. De totale maximale oppervlakte die bebouwd mag worden is 50 m². Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 4

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. 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 van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje, abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Dubbelbestemmingen

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

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat onderwerpen met betrekking tot aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels waarvan mag worden afgeweken.

Artikel 8: 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.

Artikel 9: Algemene afwijkingregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid 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.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

5.3.5 **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

Artikel 11: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 12: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 **Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitsplan**

Het Beeldkwaliteitsplan dat opgesteld is voor het plangebied geeft in tekst en beeld een beschrijving van de aspecten en elementen die bepalend zijn voor het visuele totaalbeeld van de ruimtelijke inrichting, de uiterlijke verschijningsvorm en onderlinge samenhang van de ruimtelijke elementen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen om de door de gemeente gewenste ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en te behouden.

Het beeldkwaliteitsplan staat op zichzelf los van het bestemmingsplan, maar loopt in de voorbereiding tot en met de vaststelling gelijktijdig op.

5.5 **Handhaving**

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

inspraakmomenten ingebouwd.

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid**

6.1 **Inleiding**

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 **Economische uitvoerbaarheid**

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bedraagt;

Dit bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om één of meer woningen te bouwen of bebouwing te realiseren met een bebouwingsoppervlak groter dan 1000 m². De gemeente Deventer is en blijft zelf eigenaar van de grond. De voorziening is onderdeel van de herontwikkeling van het voormalge T&D terrein. De gemeente heeft met de ontwikkelaar van dit terrein een afspraak gemaakt over een financiële bijdrage voor de ontwikkeling van de wijk- en speelvoorziening.

Concluderend kan gesteld worden dat voor het plan Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

De gemeente Deventer heeft de kosten voor de opstelling en uitvoering van het bestemmingsplan begroot. Buiten de begrote kosten zijn er geen kosten verbonden aan de uitvoer van dit bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan daarom worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 **Resultaten inspraak**

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is namelijk in lijn met eerder vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals de visie 'Voorstad Oost, blik op de toekomst'. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Deze overweging heeft ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het plan is toegestuurd aan het Rijk, Provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland.

Waterschap Groot Salland heeft ambtelijk verzocht om in de waterparagraaf de standaard beschrijving voor het grondwaterbeschermingsgebied toe te voegen. Dit hebben wij gedaan, in overeenstemming met de standaard tekst uit de Omgevingsvisie van de provincie.

Provincie Overijssel heeft geen inhoudelijke reactie gegeven. Het Rijk heeft geen reactie op het plan gegeven.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen, van de gemeente Deventer;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P255-VG01 met bijbehorende regels (en eventuele 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**

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub 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 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 *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;

1.13 *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;

1.14 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

- 1.15** ***bouwperceel:***
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.16** ***bouwperceelgrens:***
de grens van een bouwperceel;
- 1.17** ***bouwvlak:***
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.18** ***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;
- 1.19** ***dak:***
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;
- 1.20** ***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;
- 1.21** ***dienstverlening:***
het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.22 **gebouw:**

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

1.23 **hoofdgebouw:**

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

1.24 **kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 **onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

1.26 **overkapping:**

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

1.27 **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.

1.28 **prostitutie:**

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

1.29 *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;

1.30 *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;

1.31 *Staat van horeca-activiteiten*

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

1.32 *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;

1.33 *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;

1.34 *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;

1.35 *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;

1.36 **wijziging:**

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

1.37 **woning/wooneenheid:**

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;

en de daarbij behorende

- b. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bijgebouwen, uitsluitend als ontheffing is verleend met toepassing van artikel 3.4 en 3.5;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen, en
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend als ontheffing is verleend met toepassing van artikel 3.5.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Algemeen*

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

3.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de 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.

3.2.3 *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 de bouwhoogte van een bouwwerk: van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.3 onder c en toestaan dat het de de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde afwijking 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2 en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt;
- c. de eventueel bijbehorende overkapping: niet meer dan 30 m² bedraagt.

3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde afwijking 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.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.2 en daarmee toestaan dat een ondergeschikt gebouwen 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.

3.5.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde afwijking 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.

3.6 ***Afwijken van de bouwregels***

3.6.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder 'c' en daarmee toestaan dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak: verhoogd mag worden tot maximaal 40%.

3.6.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde afwijking 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;
- g. de externe veiligheid.

3.7 ***Afwijken van de gebruiksregels***

3.7.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.1 onder a, en daarmee toestaan dat jeugd-/kinderopvang toegestaan is binnen de bestemming maatschappelijk.

3.7.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde afwijking 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;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 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. nutsvoorzieningen, uitsluitend als ontheffing is verleend met toepassing van artikel 4.3.1;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

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, 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouwen wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorzieningen, mits:

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

4.3.2

Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing 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.

4.4

Specifieke gebruiksregels

4.4.1

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 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 5.1 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 5.1,

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 peil, 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.

5.2.2 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.

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

5.3.1 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 5.1, 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 verharderen 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.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 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.

5.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.

5.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 *Wijzigingsbevoegdheid*

5.4.1 *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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens 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.

7.2 *Regels bouwverordening*

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingregels

9.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Bevoegdheid

10.1.1 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 de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

11.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitzondering*

Artikel 11.1.1 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 .

11.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

11.2.1 *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.

11.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 *Uitzondering*

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Voorstad-oost, wijk- en speelvoorzieningen'.