

Voorstad-centrum

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	10
1.5 Leeswijzer	11
2 Planbeschrijving	12
2.1 Inleiding	12
2.2 De ontstaansgeschiedenis	12
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	13
3 Beleidskader	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Europees- en rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Beheer- en ontwikkelingsvisie	33
4.1 Beheervisie	33
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	37
5 Randvoorwaarden	39
5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	39
5.2 Archeologie / cultuurhistorie	39
5.3 Milieu-aspecten	42
5.4 Leidingen en kabels	53
5.5 Waterhuishouding	53
5.6 Verkeer en parkeren	55
5.7 Sociale veiligheid	56
6 Planopzet en juridische aspecten	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Plansystematiek	57
6.3 Planopzet	58
6.4 Handhaving	66
7 Uitvoerbaarheid	67
7.1 Inleiding	67
7.2 Economische uitvoerbaarheid	67
7.3 Resultaten inspraak	67
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro '85	72

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Voorstad-Centrum. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Tevens worden in dit bestemmingsplan ontwikkelingen meegenomen, die in het verleden met een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd. Het betreft o.a. de moskee aan de Smyrnastraat en de appartementen aan de 2^e Kruisstraat.

In het voorliggende plan zijn drie gebieden meegenomen waarbinnen, op grond van dit bestemmingsplan, nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het betreft de volgende locaties:

- Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boevegarege) (bouw van winkelruimte en 27 appartementen incl. parkeerkelder)
- Diepenveenseweg 72-74 (bouw van appartementen)
- Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein) (woningbouw)

Er ligt een concreet verzoek voor de bouw van een winkelruimte en 27 appartementen alsmede een parkeerkelder op de hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg. Het pand op de hoek van de Hoge Hondstraat-Diepenveenseweg was in gebruik als een garagebedrijf (de Boevegarege). Het ingediende bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan en wordt via een buitenplanse vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan is het bouwplan bij recht opgenomen.

Het pand Diepenveenseweg 72-74 is grotendeels verwoest door brand en is thans niet meer in gebruik. Het programma voor woningbouw op dit perceel voorziet in de bouw van een aantal appartementen met berging. Het bouwplan is echter nog niet concreet en uitgekristalliseerd. Daarom is in dit bestemmingsplan de huidige bestemming opgenomen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat burgemeester en wethouders in de toekomst het bestemmingsplan kunnen wijzigen om medewerking te verlenen aan het plan.

Op het perceel van de voormalige Hogeschool Larenstein zijn plannen om woningbouw te realiseren. Sinds het vertrek van Hogeschool Larenstein staan de gebouwen op het perceel leeg. Herbestemming en hergebruik van met name het hoofdgebouw is van groot belang, ook mede gezien de cultuurhistorische en monumentale waarde van het pand (rijksmonument). De woningbouw zal zich, gezien de karakteristieken van de locatie (grote bebouwingsmassa op een groen terrein met een binnentuin en stevige groene wanden, liggend als een groene oase in een overwegend stenige omgeving) richten op appartementen en deels grondgebonden woningen, waarbij gestreefd zal worden naar een evenwichtig woningbouwprogramma. De bouwplannen voor het perceel zijn echter nog niet concreet en uitgekristalliseerd, er ligt alleen een Ruimtelijke Visie Larenstein. Momenteel

geldt voor dit perceel echter geen bestemmingsplan. Om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied "Voorstad-centrum". Het gebied is gelegen ten noorden van het centrum van Deventer en ten noord-oosten van de spoorlijn Zwolle - Zutphen/Almelo.

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



Globale ligging plangebied Voorstad

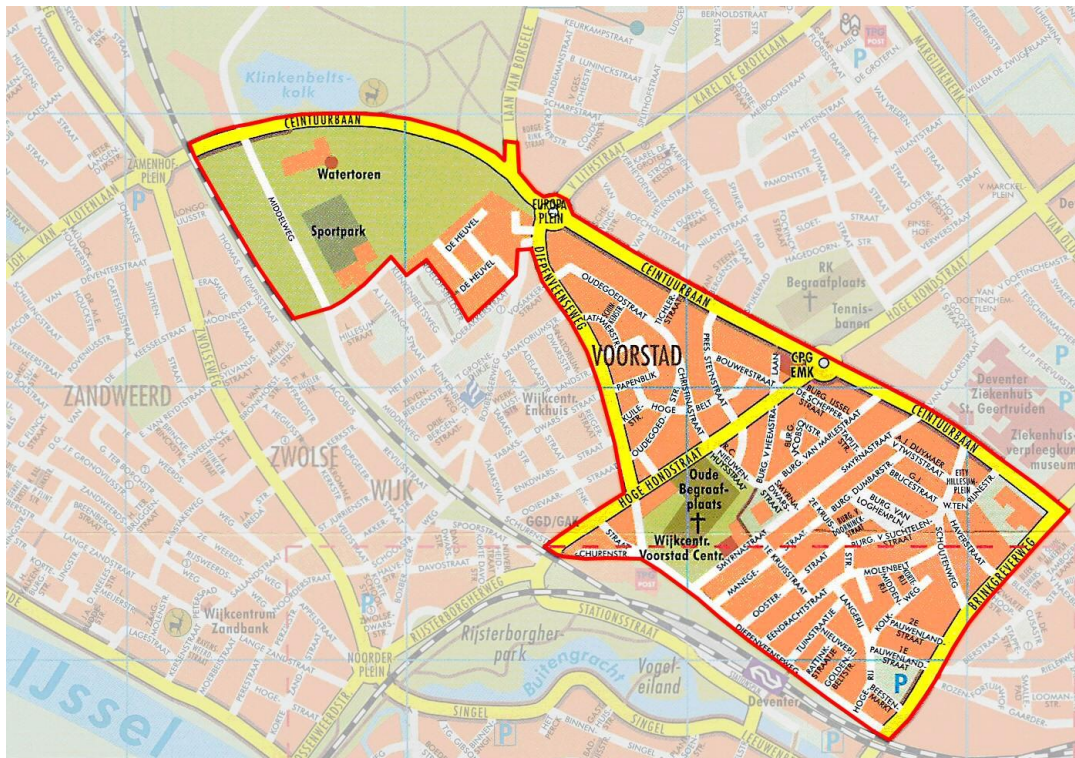
1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Voorstad-centrum" wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de Ceintuurbaan;
- aan de oostzijde door de Brinkgreverweg;
- aan de zuid- en westzijde door de Diepenveenseweg/ Schurenstraat en de spoorlijn Deventer-Zwolle.

De Driebergenbuurt en het Rode Dorp zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden. Hiervoor is in 2001 een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, te weten 'Boxbergerweg-Noord 2001'.

De begrenzing van het plangebied Voorstad-centrum is in de volgende figuur weergegeven.



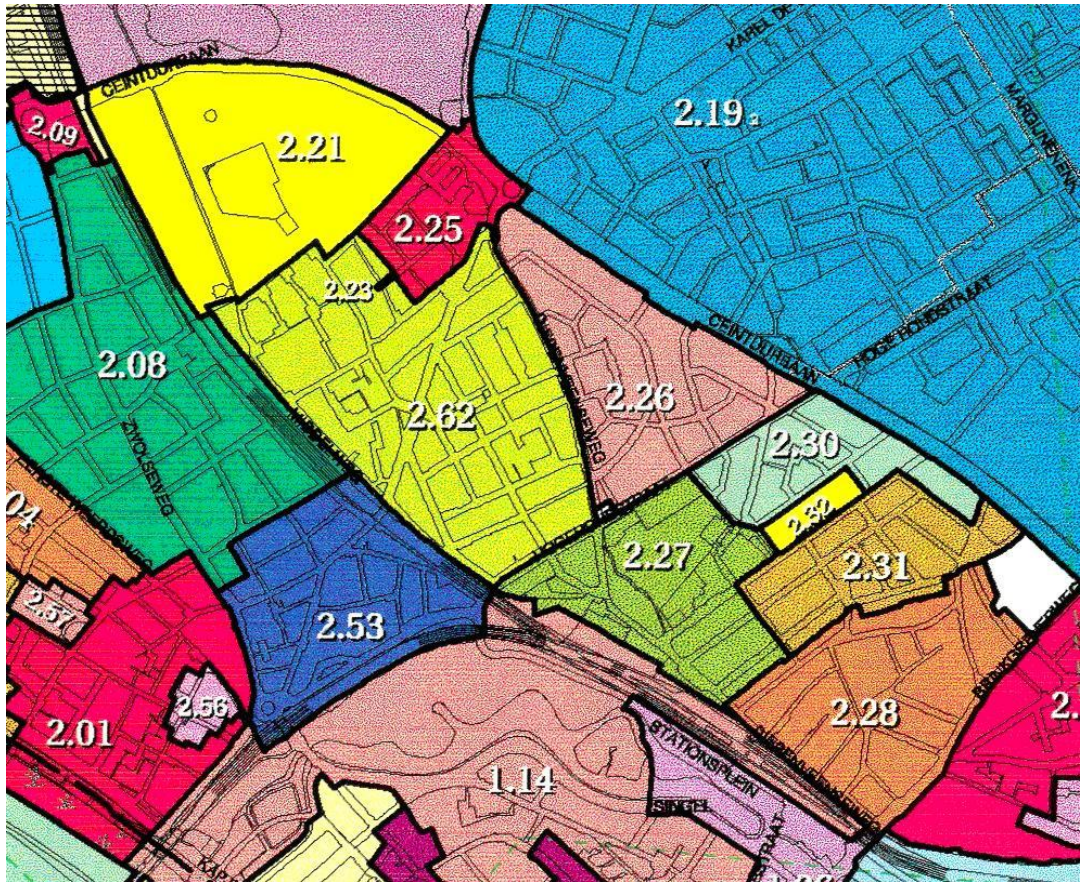
Begrenzing plangebied Voorstad

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden negen bestemmingsplannen die (nagenoeg) allemaal ouder zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan Voorstad-centrum vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- 2.21 Nieuwe Plantsoen 1984 (vastgesteld 27-08-1984, goedgekeurd 29-10-1985);
- 2.23 Driebergenbuurt e.o. 1979 (vastgesteld 27-04-1981, goedgekeurd 05-01-1982);
- 2.25 De Heuvel (vastgesteld 18-12-1989, goedgekeurd 12-04-1990);
- 2.26 Oudegoedstraat e.o.1972 (vastgesteld 17-12-1973, goedgekeurd 04-02-1975);
- 2.27 Smyrnastraat e.o. 1989 (vastgesteld 27-11-1989, goedgekeurd 29-05-1990);
- 2.28 Beestenmarkt e.o. (vastgesteld 11-12-1995, goedgekeurd 06-03-1996);
- 2.30 Van Heemstralaan e.o. 1984 (27-08-1985, goedgekeurd 01-03-1986);
- 2.31 Burgemeestersbuurt 1974 (vastgesteld 20-12-1976, goedgekeurd 16-08-1977);
- 2.32 Voorstad I - 1973 (vastgesteld 28-01-1974, goedgekeurd 25-03-1975).

Op de hierna aangegeven overzichtkaart van bestemmingsplannen zijn de verschillende plangebieden aangegeven. Voor het gebied ter plaatse van Hogeschool Larenstein geldt geen bestemmingsplan en daarom is voor dit deel een witte vlek opgenomen.



overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de WRO dient een bestemmingsplan in principe eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. In aansluiting hierop heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid voor 2002. In het convenant "De Ruimte op Orde", dat 4 april 2002 is ondertekend door de provincie Overijssel, de VNG en de gemeenten (waaronder Deventer en Bathmen) is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Tevens kan worden gewezen op de op handen zijnde fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (inwerkingtreding 1 juli 2008). Hierin zal de verplichting worden opgenomen dat bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar moeten worden herzien. Bovendien geldt dat vanaf dat moment de wettelijke verplichting om bestemmingsplan te digitaliseren.

Voor het grondgebied van gemeente Deventer gelden circa 150 bestemmingsplannen. In de loop der tijd is met name in het stedelijk gebied een veelheid aan bestemmingsplannen ontstaan, waarvan een aanmerkelijk deel inmiddels ouder is dan 10 jaar. De opzet en systematiek van plankaarten en voorschriften zijn de afgelopen decennia aan allerlei trends, modes en persoonlijke voorkeuren onderhevig geweest. Het gevolg hiervan is, dat er sprake is van grote onderlinge verschillen in opzet en systematiek van de huidige ruimtelijke plannen. Daarnaast zijn er veel projecten gerealiseerd op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente ziet de actualisatie van de bestemmingsplannen dan ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de plannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de voorschriften. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen dat digitaal wordt ontsloten, waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en onderbouwing. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

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 De ontstaansgeschiedenis

Het gebied dat Voorstad-centrum wordt genoemd maakt deel uit van de oudste uitbreidingsschil van Deventer. Andere wijken in deze oudste uitbreidingsschil zijn Zandweerd Zuid, Driebergenbuurt/Rode Dorp en Voorstad-oost. De ontwikkeling van dit gebied begon aan het einde van de 19^e eeuw, nadat in 1874 de Vestingswet was afgeschaft. De stad Deventer kon toen (eindelijk) zijn vestingwerken, stadswallen, -muren en -poorten afbreken. Bovendien mocht er buiten de vesting worden gebouwd. De mensen en fabrieken wilden graag weg uit het drukke, vieze en benauwde centrum van de stad. Verschillende fabrieken vestigden zich aan de rand van de toenmalige stad. Gelijktijdig ontstond de behoefte aan eenvoudige, maar goede woningbouw voor de arbeiders in de nabijheid van deze fabrieken. Aan het eind van de 19e eeuw (voor de Woningwet 1901) waren enkele woningbouwplannen uitgevoerd aan de Brinkgreverweg, tegenover het huidige Larensteincomplex, en langs de historische invalswegen, zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg, langs de Molenbelt en rondom de Beestenmarkt. In de loop der tijd zorgde verdere verdichting voor een dichtbebouwd stedelijk woonmilieu.

Na de komst van de Woningwet werd, na een aarzelend begin, vanaf 1914 een reeks arbeiderswijken om de oude stad aangelegd. In 1914/1915 werd de Rijks Hogere Landbouwschool gebouwd, het huidige Larenstein.

De fabrieken zijn nu goeddeels verdwenen maar de arbeiderswoningbouw en de sfeer van toen zijn nog aanwezig in het straatbeeld. Behalve woningbouw treft men hier ook nog overblijfselen van ambachtelijke bedrijven aan, zoals (stads)boerderijen, schuren en oude stallen.

Vanaf de jaren '20 werden nieuwe buurten projectmatig opgezet. Deze buurten, de Burgemeestersbuurt en de buurt rondom de Oudegoedstraat, zijn ruimer van opzet dan de oudere bebouwing. Deze wijken zijn goed geconserveerd en deels gerenoveerd waardoor het nog steeds gewilde woonmilieu is.

Na de oorlog werd de schade in deze wijken hersteld en langs de Ceintuurbaan werden de eerste flatwoningen van Deventer gebouwd, in de stijl van de zogeheten "wederopbouwarchitectuur".

In het kader van de stadsvernieuwing en als gevolg van het verdwijnen van de diverse fabrieken zijn door de jaren heen verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied gerealiseerd die tot een wijziging van het oude stratenpatroon hebben geleid. Andere gebouwtypologieën (vrijstaande woningen met garages, appartementengebouwen en een moskee) die in maat, schaal en kleurgebruik (lichte kleuren, lessenaarskappen en platte daken) afwijken van de meer traditionele architectuur hebben hun intrede gedaan. Voorbeelden hiervan vindt men rondom de Beestenmarkt, in de Burgemeestersbuurt en op de Heuvel.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 *Ruimtelijke structuur*

De bebouwing van Voorstad-centrum bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden aaneengesloten woningbouw (laagbouw). Strokenverkaveling en halfvrijstaande bebouwing komen slechts voor in de recente woongedeeltes (o.a. op de Heuvel).

Over het algemeen kan gezegd worden dat het gebied tussen de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat (hierna genoemd: "achter het station") bestaat uit kleinschalige woonbebouwing in een hoge dichtheid. Het is een gevarieerd woonmilieu, hetgeen zich uit in variatie in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. De rest van het plangebied is ruimer opgezet en kent een lagere bebouwingsdichtheid.

Kenmerkend voor Voorstad-Centrum is verder dat het gebouwd is in een periode dat de auto nog een ondergeschikte rol speelde. De huidige verkeersintensiteit, gebrek aan ruimte op de openbare weg en de toegankelijkheid van de smalle straten leiden hier en daar tot ongewenst situaties.

Langs de doorgaande wegen zoals de Hoge Hondstraat en de Brinkgreverweg waren er oorspronkelijk op de hoeken van wegen winkels te vinden. De meeste hiervan zijn thans verdwenen, maar op een aantal plaatsen zijn ze nog aanwezig in het straatbeeld of hebben een andere functie gekregen, zoals een kantoor of praktijk. Ook bevinden zich in het gebied nog enkele voormalige bedrijfsgebouwen, zoals langs de Molenbelt, en de Smyrnastraat. Andere bebouwing betreft scholen en openbare gebouwen, zoals een kerk, een moskee en de begraafplaatsen.

Het stratenpatroon van de eerste stadsuitbreidingen volgde in eerste instantie de historische invalswegen zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg en de Molenbelt. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in het gebied "achter het station" bestaat uit grondgebonden woningen, in aaneengesloten bebouwing met een relatief hoge dichtheid. Het stratenpatroon is historisch bepaald en smal. De woningen zijn op de straat gericht en hebben zelden voortuinen. De achtertuinten vormen de private ruimte. Hier bevinden zich aan- en uitbouwen en schuurtjes. Over het algemeen zijn deze niet zichtbaar vanaf de straat. De woningen zijn maximaal drie lagen hoog. Opgetrokken woningen met platte daken komen vaak voor. Hogere bebouwing, zoals herenhuizen van twee lagen met een kap en enige halfvrijstaande panden en villa's op grote percelen zijn te vinden langs de doorgaande wegen zoals de Brinkgreverweg, Diepenveenseweg en Ceintuurbaan.

Vanaf de jaren '20 werden nieuwe buurten projectmatig opgezet waarbij langs nieuwe stratenpatronen woningen werden gebouwd. Buurten uit deze tijd zijn de Burgemeestersbuurt en de buurt rondom de Oudegoedstraat. In de buurt rondom de Oudegoedstraat zijn, op enkele woningwetwoningen rond de school aan de Diepenveenseweg na, de woningen voornamelijk particuliere (koop)woningen. De Burgemeestersbuurt bestaat deels uit van oorsprong gemeentelijke woningwetwoningen en deels uit particuliere (koop)woningen (met name aan de randen van de buurt). Beide wijken zijn ruimer van opzet dan de oudere bebouwing "achter het station". Hoewel de bebouwing ook in deze nieuwe buurten overwegend aaneengesloten is, zijn de stroken (rijtjes) meestal korter, en komen af en toe ook halfvrijstaande woningen voor. Deze woningen vertonen de typerende kenmerken van de jaren dertig bouwstijl: ze zijn relatief ruim, hebben overkragende goten, een horizontale geleding en doorlopende daken of mansardekappen. De woningen hebben meestal een voortuin en een afgesloten achtertuin, met schuurtjes en een achterom. Het stratenpatroon is breder van opzet dan in de oudere arbeiderswijken, met ruimte voor pleintjes, trottoirs en enig wijkgroen.

Na de oorlog werden langs de Ceintuurbaan de eerste flatwoningen van Deventer gerealiseerd. In hun verschijningsvorm zijn ze exponenten van de wederopbouwarchitectuur van die tijdsperiode en om die reden cultuurhistorisch waardevol.

In het plangebied heeft op diverse plaatsen stadsvernieuwing plaatsgevonden. Met name in de Burgemeestersbuurt en direct achter het station zijn de zogeheten woningwetwoningen deels gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Grootschalige nieuwbouwprojecten hebben plaatsgevonden rondom de Beestenmarkt, op de Heuvel en in de Burgemeestersbuurt. De stedenbouwkundige structuur sluit overwegend goed aan op het stedelijke karakter van de omgeving. Ook de architectuur van de gebouwen is hierop afgestemd. Een nieuw element is de introductie van gestapelde woningbouw, zoals aan de Beestenmarkt.

Het bouwplan de Heuvel, een inbreidingslocatie op een voormalige fabrieksterrein grenzend aan het Nieuwe Plantsoen, is een uitzondering in het plangebied. Het is een kleine afgezonderde woonwijk met vrijstaande en halfvrijstaande woningen, met het karakter en de sfeer van een buitenwijk als Colmschate.

2.3.2 Functionele structuur

2.3.2.1 Het wonen

De overheersende functie in het plangebied is wonen. Er wordt vooral gewoond in grondgebonden eengezinswoningen. Appartementen komen voor langs de hoofdverkeersaders en in de recente nieuwbouw ten gevolge van stadsvernieuwingsoperaties.

Het aantal koopwoningen bedraagt circa 50% . Een concentratie van sociale huurwoningen bevindt zich in de Burgemeestersbuurt en in de hoogbouw langs de Beestenmarkt.

2.3.2.2 *Bedrijven*

Oorspronkelijk had het gebied een industrieel karakter. Verscheidene grotere fabrieken en bedrijven en kleinere ambachtelijke bedrijven hadden hier hun plek. De meeste grotere bedrijven zoals de Koninklijke Tapijtfabriek, de sigarenfabriek, de apparatenfabriek en de vleesfabriek zijn uit Voorstad-centrum weggetrokken naar industrie- of bedrijventerreinen. De fabrieksgebouwen zijn vervolgens gesloopt. Op de lege plekken zijn kantoren en woningen teruggebouwd, zoals bij de voormalige vleesfabriek nabij het Nieuwe Plantsoen en op het terrein van de voormalig apparatenfabriek aan de Smyrnastraat. Een uitzondering vormt de tapijtfabriek aan de Smyrnastraat. De oude fabrieksgebouwen bestaan nog steeds en daarin bevinden zich thans een machinefabriek, een uitgeverij en een fitnesscentrum.

Aan de Smyrnastraat en de Manegestraat bevindt zich nog oude bedrijfsbebouwing. Thans bevindt zich hier een dierenpeciaalzaak en een centrum voor ontwikkelingssamenwerking.

Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid is nog sporadisch aanwezig. In het plangebied bevinden zich onder andere een schildersbedrijf, een timmerbedrijf, een voegbedrijf en een meubelstoffeerder. Het plangebied kent daarnaast een tweetal kantoorlocaties en verspreid over de wijk zijn diverse aan huisgebonden en dienstverlenende bedrijven gevestigd.

2.3.2.3 *Detailhandel*

Kleinschalige detailhandelsbedrijven met een buurtgericht bereik, zoals de slager, de bakker en de kruidenier zijn van oudsher gevestigd in de oudere gedeeltes van het plangebied en langs de hoofdinvalswegen. Deze winkeltjes bevonden zich over het algemeen op de kruispunten van straten. In de architectuur van de panden is dit nog duidelijk te herleiden aan de afgeschuinde hoeken waar zich de winkel deur bevond en de grote ramen op de begane grond (etalages). Op de verdieping werd veelal gewoond. De meeste van deze panden zijn niet meer als zodanig in gebruik. In het plangebied bevinden zich nog twee slaggers, een groente- en fruithandel en twee kledingwinkels. Sommige voormalige winkels worden nu gebruikt voor dienstverlenende beroepen, (medisch, sociaal of cultureel), aan huis gebonden beroepen of zijn inmiddels verbouwd tot woning.

Grootschalige detailhandelvoorzieningen ontbraken tot voor kort in het gebied, maar inmiddels zijn op de Beestenmarkt twee supermarkten en een drogisterij gerealiseerd.

2.3.2.4 *Horeca*

In het gebied Voorstad-centrum zijn ook enkele horecabedrijven gevestigd. Aan de Diepenveenseweg bevinden zich een café en een afhaalchinees, aan de Smyrnastraat bevindt zich een cafeteria en aan de Beestenmarkt bevinden zich een Chinees-Indisch restaurant en een kiprestaurant.

2.3.2.5 *Maatschappelijke en overige voorzieningen*

Onderwijs (scholen, kinderopvang)

In Voorstad-centrum bevindt zich op dit moment een tweetal scholen voor basisonderwijs, t.w. een aan de Smyrnastraat en een aan de Oosterstraat. Aan de Oosterstraat is tevens een peuterspeelzaal gevestigd. In het Papenblik bevindt zich een kinderopvang van Raster. Ten slotte zijn aan de Diepenveenseweg twee kinderopvangcentra gevestigd, een nabij de Beestenmarkt en een in de voormalige Vrouwenvakschool.

Naast scholen voor basisonderwijs zijn er in Voorstad-centrum ook een tweetal onderwijsinstellingen voor middelbaar beroepsonderwijs gevestigd. In de oude Vrouwenvakschool aan de Diepenveenseweg 136, is een afdeling van het ROC en ook in het Nieuwe Plantsoen bevindt zich nog een afdeling van het ROC. De voormalige tropische agrarische hogeschool Larenstein is inmiddels verhuisd en er zijn plannen om het gebied te herontwikkelen.

Medische voorzieningen

De nabijheid van de Deventer Ziekenhuizen heeft een effect op de omliggende buurten. Binnen het plangebied zijn diverse secundaire medische functies, zoals huisartsen, tandartsen en diverse therapeuten. Daarnaast zijn er binnen het plangebied twee dierenklinieken/-artsen.

Overige (maatschappelijk) voorzieningen

In het plangebied is aan de Smyrnastraat een moskee gerealiseerd. Het gebouw wordt tevens gebruikt door een aantal aan de moskee verwante sociaal-culturele functies. Ook het buurthuis en de speeltuin van Speelvereniging Kindervreugd zijn aan de Smyrnastraat gelegen. Aan de Hoge Hondstraat bevindt zich een kerk van Het Apostolisch Genootschap.

In het plangebied zijn twee begraafplaatsen aanwezig, t.w. de Joodse begraafplaats en de algemene begraafplaats. Tevens bevindt zich een uitvaartcentrum aan de Diepenveenseweg.

Ten slotte bevinden zich aan de Molenbelt een aantal ateliers en een theater.

2.3.2.6

Groenstructuur en recreatie

Deventer ligt op de rand van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. De verschillen tussen deze landschappen werken door in de bodem, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur, in de aard van de beplantingen en de specifieke natuurwaarden.

Een van de belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied is Het Nieuwe Plantsoen.

Het Nieuwe Plantsoen is veruit het grootste park van Deventer, dat in 1914 door Leonard Springer werd ontworpen als bospark rondom een kolk, een resultante van een dijkdoorbraak van de IJssel. Deze kolk staat ook in verbinding met het IJsselwater en fluctueert mee.

Het park wordt doorsneden door de Ceintuurbaan, een van de ontsluitingswegen van de stad. Hierdoor ontstaan als het ware twee parkdelen. Het noordelijk deel rondom de kolk en het hertenkamp en een zuidelijk deel rond om de watertoren.

Alleen het zuidelijke deel van het park, rond om de watertoren, is binnen het bestemmingsplan Voorstad-centrum gelegen. Het noordelijke deel rond om de kolk en het hertenkamp behoort tot het plangebied Borgele/Keizerslanden

Recent is het hart van het park, in het noordelijke deel, hersteld; het hertenkamp is daarbij verkleind, zodat een lig- en speelweide is ontstaan. De paden rondom zijn verbeterd en voorzien van vele banken en afvalbakken. De toegang vanaf de Ceintuurbaan wordt verbeterd. Voor het zuidelijk deel van het Nieuwe Plantsoen, ligt de nadruk op het herstel van het oorspronkelijk ontwerp van L.A. Springer en op het verhogen van de gebruikswaarde. De beplanting en de paden in het zgn. bospark zijn toe aan een opknopbeurt. Door differentiatie in de inrichting, een intensieve padenstructuur met voorzieningen zoals banken en afvalbakken, zonering van het gebruik, en zorgvuldig beheer is het hier mogelijk naast een hogere gebruikswaarde, hoge natuurwaarden te behouden en te ontwikkelen.

Een andere belangrijke groenstructuur is de oude begraafplaats aan de Diepenveenseweg. Deze begraafplaats ligt - samen met de RK begraafplaats aan de Hoge Hondstraat - op een dekzandrug en is een monumentaal en cultuurhistorisch groenobject; een uniek stukje groen dicht tegen de binnenstad van Deventer. Het is een oase van rust. Door opgaande beplanting rondom is het er heel stil en komen er bijzondere flora en fauna voor. Een bijzonder element naast de begraafplaats is het zgn. Zwarte Pad dat dwars over de speeltuin richting de RK Begraafplaats loopt. Het karakteristieke beeld van de Oude begraafplaats aan de Diepenveenseweg moet gehandhaafd blijven.

Verder speelt ook de wegenstructuur in het plangebied een belangrijke rol binnen de groenstructuur. De Ceintuurbaan maakt als onderdeel van een ringweg ook deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Voor de Ceintuurbaan staat de gemeente bomen in de middenberm voor. Dit geldt niet voor het deel ter hoogte van het Nieuwe Plantsoen: daar staat de structuur van het park boven de ringweg. Hier dient een middenberm met gras zonder bomen te komen. De Hoge Hondstraat is een stedelijke verbinding. De Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg tot aan de Brinkgreverweg, zijn een historische laan. Op de Brinkgreverweg ontbreekt de uniformiteit en de samenhang en is de structuur versnipperd.

In het plangebied komen diverse bijzonder beschermwaardige bomen voor, vooral op de Oude Begraafplaats aan de Diepenveenseweg. Daarnaast staan ze rond de watertoren in het Nieuwe Plantsoen en verspreid over het plangebied nog op ongeveer twintig plekken.

De boom op het Europaplein is een herdenkingsboom en staat daarom ook op de lijst met bijzonder beschermwaardige bomen. Deze boom staat samen met een aantal bomen in het Nieuwe Plantsoen (met name zwarte noten, plantjaar 1890-1910, omtrek 260 cm en een trompetboom uit 1890-1900 met een omtrek van 300 cm) ook op de lijst met monumentale bomen van de landelijke Bomenstichting. Met de bomen op beide lijsten moet zeer respectvol worden omgegaan. Ze dienen gehandhaafd te blijven en er zijn zeer zwaarwegende argumenten nodig om eventueel een kapvergunning te krijgen.

In het woongebied Voorstad gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. De nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd).

2.3.2.7

Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het bestemmingsplangebied Voorstad-centrum is grotendeels ingericht als 30 km-gebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten door de Ceintuurbaan. Aan de zuidzijde begrenst de spoorlijn Deventer - Zwolle grotendeels het gebied. De invalroutes Diepenveenseweg, Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg doorsnijden en ontsluiten het gebied verder. Genoemde wegen maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Deventer en vervullen daarmee een functie voor doorgaand verkeer. Alle overige wegen zijn aangewezen en ingericht als erftoegangswegen. Een fijnmazig netwerk van deze erftoegangswegen draagt zorg voor de interne ontsluiting van de verschillende woonbuurten binnen het bestemmingsplangebied.

Fietsverkeer

Er zijn momenteel weinig tot geen aparte fietsroutes of -paden in het gebied. In het fietsbeleidsplan 2000+ wordt een beeld gegeven van de hoofdfietsstructuur: een te ontwikkelen stelsel van zeven invalroutes voor fietsers verbinden het centrum van Deventer met de verschillende woonwijken en werkgebieden. De tangenten van deze 'fiets-zevenster' worden weer met elkaar verbonden door andere hoofdfietsverbindingen (het primaire fietsnetwerk).

Het bestemmingsplangebied wordt doorsneden door twee van de zeven fietsinvalroutes, t.w. de Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg. Verder maken de Ceintuurbaan en Hoge Hondstraat onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk. Uitgezonderd de hoofdwegen voor het gemotoriseerde verkeer zijn alle wegen aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. Gezien de lage maximumsnelheid zijn op deze wegen geen speciale fietsvoorzieningen nodig.

Openbaar Vervoer

Voorstad is uitstekend ontsloten door het openbaar vervoer. Vrijwel het gehele bestemmingsplangebied bevindt zich binnen een loopafstand van 500-750 meter van het NS station. Daarnaast doorkruisen diverse stads- en streekbuslijnen het gebied over de Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Diepenveenseweg.

Parkeren

In het gebied zijn weinig plekken voor geconcentreerd parkeren. Op de Beestenmarkt bevindt zich een grote parkeerplaats. Vrijwel overal wordt er op straat geparkeerd. Ter regulering van de parkeerdruk is in een deel van de wijk Voorstad-centrum een vergunninghouderszone ingevoerd. Op een aantal plekken zijn garageboxen aanwezig op achterterreinen/binnenterreinen.

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.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De woningvoorraad en werkgelegenheid zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

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

3.2.3 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen -afvoeren" staat hierbij centraal.

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 Streekplan Overijssel 2000+ (2000)

Het streekplan Overijssel 2000+ geeft de provinciale hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan. In het streekplan is Deventer opgenomen in het stadsgewest Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen. De stadsgewesten moeten een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Ze zullen via hoogwaardige locaties voor wonen en werken een opvangfunctie moeten vervullen voor de provincie en ook voor andere delen van Nederland.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Deventer worden al decennia bepaald door enerzijds de fysieke belemmeringen en anderzijds door de bestuurlijke situatie. Aan de westzijde wordt de stad begrensd door de IJssel. Aan de zuid-, noord- en oostzijde liggen waardevolle landgoederen die deel uitmaken van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Rijksweg A1 aan de zuidzijde van de stad biedt ontwikkelingspotenties voor de stad, maar heeft ook een belemmerende werking. Het streekplan geeft aan dat met de aanpassing van de gemeentegrenzen nadrukkelijk is ingezet op een ruimtelijke ontwikkeling aan de oostzijde van de IJssel.

Voor zowel de realisatie van de verstedelijkingsopgave als voor het tegen gaan van de stedelijke problematiek (het wegtrekken van mensen met hogere inkomens, de daarmee gepaard gaande toenemende eenzijdigheid van stadswijken, de sociale segregatie en de lage maatschappelijke participatie) zet de provincie in op het verbeteren van de stedelijke woningmarkt, waarbij vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd moeten worden. Verbeteringen van bestaande woonwijken, nieuwbouw in herstructureringsgebieden en uitbreidingslocaties bieden daar toe mogelijkheden. Gestreefd wordt 1/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Lag tot nu toe het accent bij stads- en dorpsvernieuwing op gebieden van voor de Tweede Wereldoorlog (wijken zoals Voorstad-centrum). Vanaf de jaren negentig zijn de (vroeg) naoorlogse woonwijken meer in de belangstelling komen te staan. Veel van deze wijken zijn eenzijdig opgebouwd en bestaan vooral uit kleine, goedkope huurwoningen. Deze wijken zijn aan verbetering toe, gericht op de vorming van duurzame woonmilieus. Provincie en gemeente dienen dan ook in deze gebieden slagvaardig te werk te gaan.

Met het vastleggen/bestemmen van de huidige situatie in Voorstad-centrum en, daar waar mogelijk en verantwoord, het bieden van extra woningbouw mogelijkheden, wordt aangesloten op bovenstaand provinciaal beleid.

3.3.2 (2006)

Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ en Partiële herziening Ruimte & Water

Het provinciale Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (december 2000) geeft in hoofdlijnen het te voeren waterhuishoudkundig beleid voor de provincie aan. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiële herziening Ruimte en Water van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+. Voor natte gebieden nabij steden is een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. De primaire watergebieden zijn gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van water. De primaire gebieden, die in de partiële herziening Ruimte en Water zijn aangewezen, zijn gebieden met een functie voor waterberging, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. In deze gebieden worden functies geweerd, die strijdig zijn met het behoud van ruimte voor water. Daarbij wordt vooral gedacht aan woon- en werkgebieden en andere kapitaalintensieve functies. Voor functies die goed verenigbaar zijn met het behoud van ruimte voor water en die passen binnen het geldende ruimtelijke beleid zijn wel mogelijkheden.

In dit gebied bevinden zich geen primaire watergebieden.

Naast primaire watergebieden zijn er ook aandachtsgebieden voor wateroverlast benoemd. In deze gebieden is water een mede-orderend aspect. In een aandachtsgebied wateroverlast kan onder een aantal voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden indien vaststaat dat de wateropgave goed kan worden ingevuld volgens de watertoets. Het gaat dan om niet afwentelen, compenseren van verlies aan berging, en schadevrij ontwikkelen.

In dit gebied bevinden zich ook geen aandachtsgebieden.

Het waterbeheer in bestaand stedelijk gebied is met name gericht op het reduceren van grondwateroverlast. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedenbouwkundige ingrepen (bijvoorbeeld herstructurering) rekening wordt gehouden met het aspect water (ordenend principe).

3.3.3 Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel (2005)

Afspraken in het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel :

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

3.3.4 Beleid Waterschap Groot Salland (2006)

Het waterschap Groot Salland heeft in augustus 2006 het waterbeheersplan "Leven met water in uitvoering" vastgesteld. Het plan bestrijkt de periode 2006-2009 en houdt rekening met de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en Waterbeleid 21^e eeuw.

Het Waterbeheersplan rust op vier pijlers te weten:

- veilige dijken;
- ruimte voor water;
- schoon water;
- genieten van water.

In het Waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar vanuit het watersysteem (bekeken) het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het waterbeheersplan een watervisiekaart toegevoegd.

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen stedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit).

Het waterschap hanteert als uitgangspunt het afkoppelen van hemelwater van de riolering als de waterkwaliteit dit toelaat. Hierbij geldt oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem als eerste voorkeur. Als dat niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater.

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 ingeschat 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 ten opzichte van het oude c.q. vigerende planologische regiem. Voor de drie inbreidingslocaties in Voorstad-centrum zijn door de gemeente diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld, die waar mogelijk zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast zet het structuurplan in op het vergroten van de capaciteit van de hoofdwegenstructuur, het verbeteren en uitbreiden van het fietsnetwerk en het vergroten van het aantal parkeerplaatsen met name rond de binnenstad. De herinrichting van het (parkeer)plein op de Beestenmarkt is hier een voorbeeld van. Tevens is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. De bestaande parken, waaronder het Nieuwe Plantsoen, krijgen een kwaliteitsimpuls. Onder andere door het realiseren van een activiteitzone zal de betekenis van het Nieuwe Plantsoen als stadspark groter worden. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken. Het Nieuwe Plantsoen maakt onderdeel uit van een dergelijke 'groene vinger'.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korter termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad. Voor de wijk Voorstad-centrum geven alle vier de modellen 'bestaande woningbouw' aan. Er zijn tot 2025 geen grote en ingrijpende ontwikkelingen voorzien.

3.4.2 *Gemeentelijk waterbeleid (2007)*

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

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

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

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkeling in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Voor het plangebied betekent dit beleid het streven naar een verblijfsfunctie op alle wegen binnen het gebied en het ontmoedigen van doorgaand autoverkeer ten opzichte van het plangebied. Uitzondering hierop is de Hoge Hondstraat die dwars door het plangebied loopt. Deze weg is evenals de Brinkgeverweg, de Ceintuurbaan en de Diepenveenseweg tussen de Hoge Hondstraat en de Ceintuurbaan een ontsluitingsweg.

3.4.4 Kadernota Archeologie

In de Kadernota Archeologie (op 23 januari 2007 door het college vastgesteld) is het beoordelings- en beleidskader vastgelegd dat aangeeft hoe de gemeente om wenst te gaan met de archeologische waarden in (ruimtelijke) plannen. Onderdeel van dit kader vormen de verwachtingenkaart en uitgangspunten en beoordelingscriteria voor het uitvoeren van onderzoek.

In de Archeologische Verwachtingenkaart zijn gemeentedeekkend voor alle gebieden beknopte beschrijvingen opgenomen, met daarbij een verwachting. Aangegeven wordt op welke terreinen archeologische waarden worden verwacht en in welke mate: gebieden met een lage, een middelhoge en een zeer hoge verwachting.

De kaarten zijn zo ingericht dat snel te zien is wat met een bepaald element wordt bedoeld en wat hiervan de cultuurhistorische implicaties zijn. In de toelichting op de kaart komt duidelijk naar voren:

- de verwachting per bodemsoort;
- de verwachting per periode;
- de verklaring van lage, middelhoge en zeer hoge waarde en de betekenis daarvan.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. Dit betekent dat op grond van het onderhavige bestemmingsplan geen zodanige ontwikkelingen zijn gepland die een negatieve invloed op de archeologische waarden in het plangebied zullen hebben.

3.4.5 *Beleidsplan Monumenten 1993-1996*

In het Beleidsplan Monumenten 1993-1996 worden de beleidsambities, -doelstellingen en planning met betrekking tot de monumenten en het beschermde stadsgezicht geformuleerd. Ten aanzien van monumenten is de gemeentelijke monumentenverordening de basis voor het beleid. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen over de bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten. Voor restauratie, sloop, verbouwing of op een andere manier wijzigen van monumenten is een monumentenvergunning nodig.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. Dit betekent dat op grond van het onderhavige bestemmingsplan geen zodanige ontwikkelingen zijn gepland die een negatieve invloed op de aanwezige monumenten in het plangebied zullen hebben. De monumenten zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet als zodanig aangeduid, maar worden reeds afdoende beschermd via bestaande wet- en regelgeving.

3.4.6 *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 het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.7 *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 een visie op voorzieningen in stad en wijk (Nota accommodatiebeleid). Deze visie wordt vertaald in multifunctionele accommodaties in wijken en buurten, waarbij gedacht wordt aan wijkvoorzieningencentra en brede scholen.

Deze visie is echter nog niet definitief vastgesteld. Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf hieronder);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van 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 wijk "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 dient met voornoemde uitgangspunten rekening te worden gehouden.

3.4.8 *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.

Voor de wijk 'Voorstad', bestaande uit Voorstad-centrum, Voorstad-oost, Driebergenbuurt en Rode Dorp stelt het beleidsplan dat naast de 62 huidige formele speelruimten er 16 nieuwe speelruimten moeten worden gerealiseerd. Ook dienen 10 huidige formele speelruimten te worden omgevormd naar informele speelruimten.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verkeer en verblijf' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

3.4.9 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren

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

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

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

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

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

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

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

3.4.10 Nota Wonen

In de Nota Wonen van januari 2002 heeft de gemeente Deventer aangegeven dat zij de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van het wonen voor alle bevolkingsgroepen in Deventer wil bevorderen door voortdurend in te spelen op de veranderende kwaliteitseisen aan woning en woonomgeving, door het voorkomen en tegengaan van een neergaande spiraal in (naoorlogse) wijken door in te blijven zetten op herstructurering van de woningvoorraad (met een gemiddelde terugbouw van minimaal 1 op 1 bij sloop), maar ook door in te zetten op uitbreiding van het volume aan woningen vanuit een compacte stadgedachte (via een gemeentebrede programmering) en door aan te sluiten bij het specifieke van Deventer, de cultuurhistorische identiteit, de multiculturele samenleving en de grote gevarieerdheid die het Deventer woningaanbod kenmerkt.

Passend binnen rijks- en provinciaal beleid en daarop gebaseerde afspraken wordt nieuwbouw toegevoegd om de autonome groei van de bevolking op te vangen en om de regionale opvangtaakstelling in te kunnen vullen. De kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad is door de stadsvernieuwing al voor een deel gerealiseerd in de eerste schil rondom het centrum, waar het gebied Voorstad-centrum deel vanuit maakt. Nu wordt in de komende periode via de wijkvernieuwing een vervolg daaraan gegeven in een aantal grotere ontwikkelingsgebieden (Rivierenwijk, Keizerslanden) en een aantal kleinere herstructureringslocaties verspreid over de stad.

3.4.11 Structuurvisie Detailhandel

In het voorjaar van 2004 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie brengt in beeld welk beleid de gemeente voert en wanneer maatregelen te verwachten zijn zodat ondernemers en gemeente samen kunnen bijdragen aan een krachtig detailhandelsapparaat. Deventer kent een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur, verzorgend op regionaal en stedelijk niveau, verzorgend op wijkniveau en verzorgend op buurniveau. Het behoud en versterken van deze opbouw vormt het uitgangspunt van de Structuurvisie.

In deze hiërarchische opbouw van de winkelstructuur neemt het winkelgebied Beestenmarkt/ Brinkgeverweg een bijzondere plek in. In de nabijheid van de Deventer binnenstad kan worden gesproken van een alternatieve aankooplocatie.

Aan de Beestenmarkt/ Brinkgeverweg bevindt zich een aantal detailhandelsvestigingen, waaronder twee supermarkten. Tevens is hier een aantal niet-detailhandelsfuncties gesitueerd, zoals een restaurant, een tandartsenpraktijk en een centrum voor uitvaartzorg.

Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur in de stad te waarborgen zijn de ontwikkelingen gericht op het behouden en versterken van deze structuur. Dit betekent onder meer dat een verdere toename van verspreide bewinkeling in het gebied Voorstad-centrum, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen, moet worden tegengegaan.

3.4.12 Concept horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (reeds vastgesteld is de discussienotitie hoofdlijn Horecabeleid) (2007)

De direct voor- en naoorlogse wijken in Deventer kenmerken zich door de aanwezigheid van (geplande) niet woonfuncties in de woonwijken. In de woonwijken/buurtten bevinden zich (vaak op de hoekpanden) cafetaria's, winkels, kantoortjes en andere functies. Deze gemêleerdheid heeft een belangrijke invloed op de identiteit van deze wijken/buurtten, zoals Voorstad en Zandweerd, en is dan ook behoudenswaardig.

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

Uitbreiding van de horecagelegenheden in de woonwijken is alleen mogelijk in de verschillende buurtcentra (zoals Beestenmarkt, Keizerslanden, Deltaplein, Borgele, Boxbergerweg). Het gaat hier om de categorieën 2 en 3.

De uitvalswegen in de wijk (Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg) kenmerken zich ook door een gemêleerdheid van functies, waaronder verschillende horecafuncties. Uitgegaan wordt van bestendiging en er zal niet meegewerkt worden aan nieuwe vestiging. Daar waar deze reeds aanwezig zijn, zal aandacht zijn voor voldoende parkeergelegenheid en of de vestiging qua horecacategorie, sluitingstijd, verkeersaantrekkende werking, maat en schaal verenigbaar is met eventuele omliggende woningbouw.

3.4.13 Nota Prostitutiebeleid (2000)

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

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

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

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. Het plangebied Voorstad-centrum is in overwegende mate een woonwijk

waarin in principe geen seksinrichtingen worden toegestaan. Er is weliswaar een seksinrichting gevestigd binnen het plangebied, maar deze is actief gedoogd. Deze seksinrichting heeft een persoonsgebonden gedoogbeschikking en zal in het bestemmingsplan niet als zodanig worden bestemd.

3.4.14 Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. 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 blijven behouden en waar mogelijk versterkt worden.

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeerbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals de oude begraafplaats en het Nieuwe Plantsoen worden op een dusdanige bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. In principe worden bomen beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening. In aanvulling hierop is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel opgenomen voor die plekken waar bomen staan (of wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

3.4.15 **Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

Bed & Breakfast-voorziening

In afwijking van het criterium "er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden" wordt een Bed & Breakfast-voorziening onder bepaalde voorwaarden ook gezien als een binnen de woonbestemming passende bedrijfsmatige activiteit. Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie die de laatste tijd steeds meer in opkomst is. Bij een Bed & Breakfast voorziening moet worden gedacht aan het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt ten behoeve van toeristisch-recreatieve verblijf in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een (separate) badkamer. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook. Bed and Breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft.

Gezien het kleinschalige karakter van de Bed & Breakfast kunnen deze activiteiten passen binnen de woonbestemming en zelfs een positieve uitstraling (verlevendiging) hebben op de woonomgeving, met name in de binnenstad en het buitengebied van de gemeente Deventer. Mede ook in het licht van het streven van de gemeente Deventer om het toeristisch-recreatieve product te versterken door meer overnachtingsmogelijkheden te creëren, wordt het realiseren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden als een positief ontwikkeling ervaren.

In sommige gevallen kan het realiseren van een Bed & Breakfast echter ook ongewenste situaties met zich mee brengen. Om deze ongewenste situaties te voorkomen moet aan een aantal criteria worden voldaan:

- de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning dient te worden gehandhaafd.
- het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

3.4.16 Welstandsnota gemeente Deventer (2004)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Voorstad-centrum is een van de deelgebieden in de welstandsnota waarvoor een aparte beschrijving is opgenomen. Het plangebied is opgedeeld in 2 toetsingsniveaus. Een aantal doorgaande wegen (Ceintuurbaan, Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg) hebben toetsingsniveau 1. De rest van het plangebied heeft toetsingsniveau 2.

4 Beheer- en ontwikkelingsvisie

4.1 Beheervisie

In het grootste deel van het plangebied worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele en ruimtelijke structuur voorzien. Het bestemmingsplan heeft dan ook primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

4.1.1 Wonen

Een groot deel van het gebied Voorstad-centrum is in gebruik als woongebied. Grote delen van deze wijk zijn tot stand gekomen met gebruik van ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de bepalingen ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

4.1.2 Detailhandel

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in een zgn. winkelstrip, in principe ongemoeid worden gelaten tenzij in het kader van wijkvernieuwing of anderszins verplaatsing of opheffing noodzakelijk is. Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur in het gebied Voorstad te waarborgen zijn de ontwikkelingen gericht op het behouden en versterken van de detailhandelsfunctie ter plaatse van de Beestenmarkt. Hiertoe zijn voor deze locatie ruime gebruiksmogelijkheden opgenomen.

Nieuwe winkelvestigingen zullen voor zover daartoe mogelijkheden zijn zoveel mogelijk worden gevestigd in bestaande of nieuw te realiseren winkelcentra. Dit betekent dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen in de rest van het plangebied, wordt tegengegaan.

In het plangebied bevindt zich verspreid een aantal bestaande (kleinschalige) detailhandelsbestemmingen. Deze bestemmingen zullen zoveel mogelijk intact gelaten worden. Vanzelfsprekend is nauwkeurig gekeken naar de aard en de omvang van de detailhandel. Op die plekken waar zij al jaren niet meer worden uitgeoefend dient gekeken te worden naar een mogelijke omschakeling naar een woonfunctie of een andere functie. Ook hier geldt dat er geen sprake mag zijn van overlast of aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook mag de detailhandelsfunctie niet leiden tot een toename van de parkeerdruk, of een verkeersaantrekkende werking hebben. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan zijn hier van kracht.

4.1.3 **Bedrijven**

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

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

In het plangebied zijn solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis), gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) als zodanig bestemd (in de bestemmingen Bedrijf of Gemengd). Momenteel leveren deze bedrijven geen onacceptabele hinder op voor hun omgeving. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande panden zijn echter gering en beperken dan ook de gebruiksmogelijkheden. Op deze wijze wordt voorkomen dat ontwikkelingen leiden tot milieuhygiënisch onaanvaardbare uitbreidingen of nieuwe functies.

Midden in het zuidelijk deel van het Nieuwe Plantsoen, aan de Ceintuurbaan, bevinden zich de bedrijfsgebouwen t.b.v. het waterleidingbedrijf. Deze bedrijfsgebouwen bestaan onder meer uit een watertoren, pompstation, filtergebouw en reinwaterkelder. Om het parkachtig karakter van het gebied te behouden is ervoor gekozen om de bouwvlakken strak rond de bestaande bebouwing te leggen. In het gebied is bovendien ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.

4.1.4 **Horeca**

In Voorstad-centrum komen verspreid door de wijk enkele horecagelegenheden voor. Deze en andere in de wijk aanwezige niet-woonfunctie, zoals kleinschalige detailhandel en kantoorruimtes hebben een belangrijke invloed op de identiteit van de wijk. Het uitgangspunt is de bestaande niet-woonfuncties te handhaven, tenzij in het kader van wijkvernieuwing of anderszins verplaatsing of opheffing noodzakelijk is.

De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond). Nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen bestaande buurtcentra, zoals de Beestenmarkt. Belangrijk daarbij is dat er geen overlast of aantasting van het woon- en leefklimaat mag ontstaan. Stedenbouwkundige afwegingen en toetsing aan milieuwetgeving zijn daarbij in belangrijke mate richtinggevend. Ook mag de vestiging niet leiden tot een toename van de parkeerdruk, of een verkeersaantrekkende werking hebben. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan zijn hier van kracht.

Langs de uitvalswegen, de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat komen ook verschillende horecafuncties voor. Voor deze horecafuncties geldt hetzelfde als voor de rest van de in de wijk aanwezige horeca: bestaande horecafuncties kunnen worden behouden of vervangen, maar nieuwvestiging is niet mogelijk.

4.1.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

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

Zoals in § 2.3.2.5 is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

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

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

De speeltuin van Speeltuinvereniging Kindervreugd gelegen aan de Smyrnastraat is binnen de bestemming Maatschappelijk als zodanig opgenomen.

In het gebied bevindt zich verspreid een aantal grootschalige medische of therapeutische praktijken, die veelal in woningen zijn gevestigd. De gevestigde praktijken dienen zoveel mogelijk intact gelaten worden. Op die plekken waar echter al jaren geen gebruik gemaakt is van de mogelijkheid tot het vestigen van een solitaire en grootschalige praktijk, dient gekeken te worden of deze mogelijkheden gehandhaafd dienen te blijven. Hierbij speelt met name de veelal grote verkeersaantrekkende werking en de druk op de (woon)omgeving van dergelijke functies een rol.

De begraafplaatsen in het gebied zijn als zodanig bestemd.

4.1.6 Overige functies en voorzieningen

Aan de Smyrnastraat bevindt zich een fitnesscentrum. Deze functie is via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO mogelijk gemaakt en wordt conform het huidige gebruik bestemd.

4.1.7 Groenstructuur, water en recreatie

De hoofdgroenstructuur (zoals het Nieuwe Plantsoen) in het plangebied is als zodanig bestemd. Om onnodige starheid te voorkomen zijn binnen de groenbestemming tevens fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. toegestaan. Via een vrijstelling is de aanleg van parkeervoorziening mogelijk gemaakt. In de woonwijken zijn de kleine groenstructuren veelal opgenomen in de verkeersbestemming om flexibel te kunnen omgaan met een eventuele herinrichting van de openbare ruimte.

De bescherming van bomen is juridisch geregeld via de Kapverordening. Ter bescherming en behoud van de groeiplaats van bepaalde bomen die dermate beeld- en sfeerbepalend zijn dient in het bestemmingsplan een extra regeling opgenomen te worden (dubbelbestemming).

In aansluiting hierop wordt opgemerkt dat de gemeente het herstel van de historische laanstructuren voorstaat. Het betreft de Diepenveenseweg en de Brinkgreverweg. Het Zwarte Pad is een historisch relict dat in stand gehouden moet worden. De rij bomen langs de Smyrnastraat (aan de westkant) is zo beeldbepalend dat die behouden en zo mogelijk versterkt dient te worden.

In het Nieuwe Plantsoen is (conform het huidige bestemmingsplan) tevens de mogelijkheid opgenomen dat binnen deze bestemming vrijstelling verleend kan worden voor een bouwwerk ten behoeve van recreatieve doeleinden, zoals een kinderboerderij of muziektent. De oppervlakte hiervan mag niet meer dan 500 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.1.8 Infrastructuur

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen de doorgaande wegen waar de maximale snelheid 50 km/uur bedraagt (zoals de Ceintuurbaan, de Hoge Hondstraat, de Diepenveenseweg en de Brinkgreverweg) en de overige woonstraten waar een 30 km/uur-regime geldt. Voor beide typen wegen zijn in het bestemmingsplan aparte voorschriften opgenomen. Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. zijn toegestaan.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het gebied Voorstad wordt een aantal gebieden (her)ontwikkeld. Het betreft drie locaties waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

4.2.1 **Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)**

Ten eerste is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen ter plaatse van de voormalige Hogeschool Larenstein woningbouw te realiseren. Sinds het vertrek van Hogeschool Larenstein staan de gebouwen op het perceel leeg. Herbestemming en hergebruik van met name het hoofdgebouw is van groot belang, mede gezien de cultuurhistorische en monumentale waarde van het pand (rijksmonument). De woningbouw zal zich gezien de karakteristieken van de locatie (grote bebouwingsmassa op een groen terrein met een binnentuin en stevige groene wanden, liggend als een groene oase in een overwegend stenige omgeving) richten op appartementen en deels grondgebonden woningen, waarbij gestreefd zal worden naar een evenwichtig woningbouwprogramma.

Voor het gebied geldt momenteel geen bestemmingsplan. Het hoofdgebouw, het hek eromheen en de portierswoning zijn aangewezen als Rijksmonument. Ten behoeve van de wenselijke en mogelijke invullingen en ontwikkelingen op deze locatie is een Ruimtelijke Visie Larenstein gemaakt. Vaststaat dat het hoofdgebouw behouden dient te blijven.

De plannen voor het gebied zijn nog onvoldoende concreet en uitgekristalliseerd. Echter om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend.

4.2.2 **Diepenveenseweg 72-74**

Een tweede ontwikkeling is de herontwikkeling van het pand Diepenveenseweg 72-74. Het pand, grotendeels verwoest door brand is thans niet meer in gebruik. Het programma voor woningbouw op dit perceel voorziet in de bouw van een aantal appartementen met een berging. Het bouwplan is echter nog niet concreet en uitgekristalliseerd. Daarom is in dit bestemmingsplan de huidige bestemming opgenomen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat burgemeester en wethouders in de toekomst het bestemmingsplan kunnen wijzigen om medewerking te verlenen aan het plan.

4.2.3 **Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)**

Een derde ontwikkeling is de bouw van 27 appartementen en een winkelruimte van ca. 1400 m², alsmede een parkeerkelder op de hoek van de Hoge Hondstraat en de Diepenveenseweg. Het pand op de hoek van de Hoge Hondstraat-Diepenveenseweg was in gebruik als een garagebedrijf (de Boevegarage). Het bouwplan is niet passend in het geldende bestemmingsplan en wordt via een buitenplanse vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan is het bouwplan bij recht opgenomen.

5 Randvoorwaarden

5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

Het gebied Voorstad wordt gekenmerkt door dekzandlaagtes en dekzandhoogtes. Het dekzand is in het late Pleistoceen (tot 12.000 voor heden) geformeerd. Door het toenmalige open toendra-achtige landschap had de wind vrij spel en verstoven grote zandpakken. Deze stoven op bepaald plaatsen op en sletten bepaalde plaatsen uit. De heersende oost-west windrichting veroorzaakte samen met de waterlopen vanaf de Holterberg, de huidige ondergrond van het landschap.

De Molenbelt is de meest kenmerkende bult in het gebied. Hier is het zand hoog opgestoven en heeft zich een fraaie bodem gevormd. In de laagliggende delen ontstonden andere bodemtypes, waar water een belangrijke rol speelde.

Gedurende het Holoceen (12.000- heden) ontstond meer vegetatie en kwam de bodem meer vast te liggen.

Vanwege de langzaam toenemende invloed van de IJssel ontstond meer invloed van het rivierwater in het gebied. De meanderende rivier liet dode armen in het gebied achter. Droogliggende beddingen stoven uit en vormden rivierduinen. De rivier brak ook door de eigen bedding heen, waardoor crevasses ontstonden. Deze invloeden zijn alleen aan de rand van het gebied te zien. De laagte op de Beestenmarkt is vermoedelijk zo'n dode arm.

In de middeleeuwen werd de invloed van de mens op het landschap steeds groter. Kleine zandbulten werden afgetopt, het ouder microreliëf verdween. Door de aanleg van een esdek, kwam de natuurlijke bodem onder een laag vruchtbare grond te liggen. Tot de bouw van de Voorstad was de bodem van dit agrarische gebied ongewijzigd.

5.2 Archeologie / cultuurhistorie

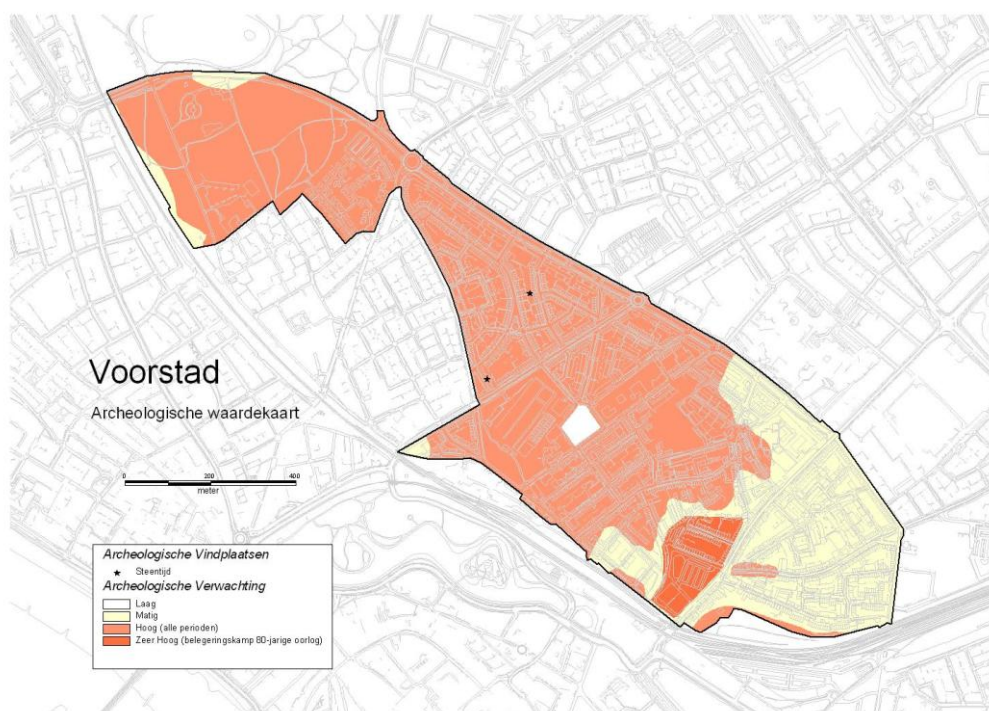
5.2.1 Archeologie

Voorstad-centrum ligt grotendeels op een dekzandrug waar over in de Late Middeleeuwen grotendeels een esdek is aangelegd. Beide gegevens zijn sterke indicatoren voor de aanwezigheid van archeologische resten. Op een tweetal plaatsen zijn tijdens bouwwerkzaamheden vondsten uit de Late Steentijd gedaan, het betrof hier twee hamerbijlen uit de Trechterbekercultuur, (3.450-2.750 jaar v. Chr.).

De Rijksdienst heeft het plangebied Voorstad-centrum als 'niet karteerbaar' ingedeeld. De reden hiervoor is dat tijdens de bouw van de eerste wijken buiten de vesting geen archeologische waarnemingen zijn gedaan. Van het gebied is ook geen bodemkaart beschikbaar, omdat de zone Voorstad al was bebouwd toen in de periode 1930-1960 de bodemkaarten voor Nederland werden vervaardigd. De archeologische waarde is daarom moeilijk vast te stellen

In de laatste jaren zijn door de gemeente Deventer in en rond het plangebied echter diverse waarnemingen gedaan. Aan de Molenbelt, op het topografisch hoogste deel, zijn archeologische boringen gezet en in de Bleekstraat en Zwarte Hoopstraat zijn esdekken waargenomen. Gezien de NAP hoogte van het gebied, de aanwezigheid van esdekken, de bodemkundige samenstelling en de enkele archeologische vondsten die zijn gedaan, kan worden vastgesteld dat vrijwel het hele gebied archeologische potentie bevat. Op de gemeentelijke archeologische waarde kaart heeft het plangebied Voorstad-centrum daarom ook grotendeels een hoge archeologische verwachting waarde.

Door de nieuwbouwactiviteiten in de 18^{de}, 19^{de} en 20^{ste} eeuw is het bodemarchief gedeeltelijk geroerd. Met name door diepere werkzaamheden zoals op de locatie van het voormalig zwembad aan de Smyrnastraat zal plaatselijk het bodemarchief vermoedelijk zijn verstoord. De vrij traditioneel gebouwde woningen, waarbij de funderingen op staal (betonplaat, balk etc.) liggen, zullen over het algemeen niet of nauwelijks hebben geleid tot versterking van het bodemarchief. Op deze plekken is het bodemarchief vermoedelijk nog in tact.



5.2.2 Archeologische monumenten

Veldschans, 80-Jarige Oorlog

Gedurende de 80-jarige Oorlog (1568-1648) is in de periode rond 1578 Deventer lange tijd belegerd geweest. Met deze belegering hing een groot complex van aarden veldschansen, grachten, loopgraven en bastions samen. Op de locatie Eerste en Tweede Pauwenlandstraat, zuidzijde van de Schoutenweg en de noordzijde van de Beestenmarkt lag een legerkamp. Mochten hier grootschalige graafwerkzaamheden plaatsvinden, dan verdient deze plek archeologisch onderzoek.

Joods kerkhof

Tevens lag aan de zuidzijde van de beestenmarkt het Joodse kerkhof. Dit kerkhof is conform de huidige informatie in de 19^{de} eeuw met begravingen en al, verhuisd naar de nieuwe begraafplaats aan de Diepenveenseweg. Niettemin verdient dit gebied toch aandacht.

Windmolens

Op een groot aantal plaatsen in dit gebied hebben windmolens gestaan. Topografische naamaanduidingen als Molenbelt zijn hier de enige tastbare indicatie voor. Vanaf de vroegste cartografie in dit gebied (Jacob van Deventer ongeveer 1530) staan hier molens. Waarschijnlijk stonden ook voor deze tijd hier al windmolens. Vermoedelijk zijn in het gebied, net zoals op andere dekzandheuvelds in Deventer, de funderingen van de windmolens bewaard gebleven. Deze vormen een cultuurhistorisch overblijfsel.

5.2.3

Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en monumenten

In het plangebied bevinden zich verschillende panden en straten die van cultuurhistorische waarde zijn. Een aantal van deze panden en straten staat reeds op de rijks- of gemeentelijke monumenten lijst. Hieronder volgt een korte opsomming.

Rijksmonumenten:

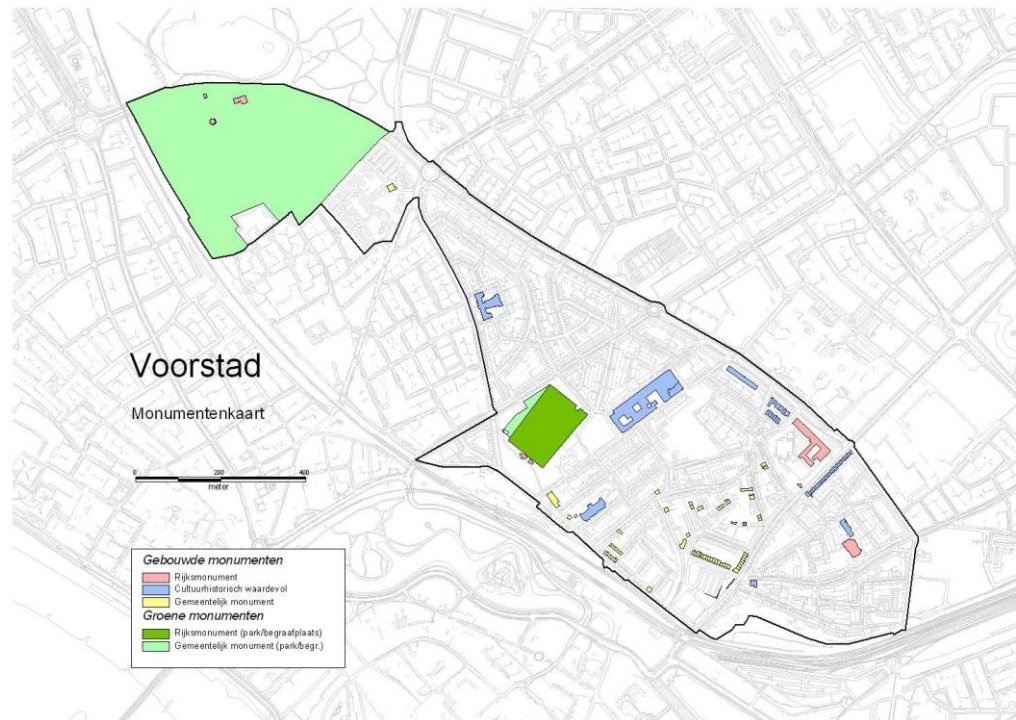
- De watertoren in het Nieuwe Plantsoen, Ceintuurbaan nabij 399
- Het dienstgebouw van de waterleiding, Ceintuurbaan 399
- Tropische landbouwschool, incl. conciërgewoning, Brinkgeverweg 67-69
- Gebouwen behorende tot de Oude begraafplaats, Diepenveenseweg 78-80
- De oude begraafplaats is een groen rijksmonument

Gemeentelijke monumenten:

- Een aantal straatwanden zoals de panden 1^e Pauwenlandstraat 2 t/m 34 (even), Brinkgeverweg 9 t/m 21 (oneven), Tuinstraatje 1 t/m 15 (oneven) en Diepenveenseweg 40 t/m 50 (even)
- Villa de Heuvel, Diepenveenseweg 147
- Het uitvaartcentrum, Diepenveenseweg 76
- Diverse individuele panden aan de Diepenveenseweg, Kolkweg, Schoutenweg, Eendrachtstraat, Haverstraat, Langerij, Middenrij en Oosterstraat.

Cultuurhistorische waardevolle gebouwen:

- Koninklijke Tapijtfabriek, ca. 1907, Smyrnastraat 3-5.
- Nieuwe Plantsoen, Ceintuurbaan incl. de woning 401a. Van evident belang als stadspark ontworpen door Leonard Springer in het begin van de twintigste eeuw.
- Ceintuurbaan 13-71. Deze appartementengebouwen dateren uit de eerste wederopbouwperiode in Deventer, in de late jaren '40 en zijn karakteristiek voor die tijd.
- Oosterstraat 3ab. Vrije School de kleine Johannes/kleuterschool Windekind ca.1895
- Diepenveenseweg 136. Volksuniversiteit Aventus voormalige Vrouwenvakschool ca. 1930
- Villa's A.J. Duymaer van Twiststraat 2-12 en Ceintuurbaan 1-11. Deze villa's -dubbele woonhuizen- werden ca. 1910, 1915 gebouwd door de Deventer architect M. van Harte en hebben een zekere complexwaarde. Ze zijn architectonisch van belang en alleszins te vergelijken met de villa's van dezelfde architect aan de Zwolseweg 98-124, die een monument zijn.



5.2.4 **Cultuurhistorisch waardevolle elementen**

Binnen het bestemmingsplangebied zijn de restanten en het beloop van prestedelijke routes nog aanwezig. Deze plattelandswegen zijn historische en monumentale overblijfselen en om die reden cultuurhistorisch waardevol. De wegen zijn de Brinkgeverweg, Schoutenweg, Havenstraat, Eendrachtsstraat/Molenbelt, Langerij, Middenrij, Korterij en de Beestenmarkt.

Ook zijn de betonnen palen op de Beestenmarkt van enig cultuurhistorisch/ lokaal anekdotisch belang, omdat zij herinneren aan de oorspronkelijke functie van de markt.

De Ceintuurbaan is van cultuurhistorisch belang vanwege de herhaling van panden aan weerszijden van de straat, waardoor karakteristieke straatwanden ontstaan.

5.3 **Milieu-aspecten**

Het overgrote deel van het plangebied kent een woonfunctie. De woon- en leefkwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door de milieubelasting vanwege de aanwezige verkeersaders die het plangebied begrenzen danwel doorsnijden. Aan de noordzijde is de Ceintuurbaan als wijkontsluitingsweg gelegen en aan de zuidzijde is een doorgaande spoorlijn met station gelegen met de bijbehorende milieu-effecten (weg- en railverkeerslawaai, luchtverontreiniging) in het plangebied. De externe veiligheid in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen over genoemd spoor waarbij tevens gebruik gemaakt wordt van het goederenemplacement. De bodemkwaliteit in het plangebied kan een belemmering vormen bij eventuele nieuwbouw en wordt nader beschouwd aan de hand van de bekende bodemonderzoeken.

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

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

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijvigheid in en nabij het plangebied bestaat onder meer uit:

1. goederenemplacement ProRail;
2. auto, fiets en motorvoertuigen reparatiebedrijven, Ceintuurbaan;
3. meubelmakerij, Molenbelt;
4. machinefabriek, Smyrnastraat;
5. Vitens waterdistributiebedrijf;
6. tankstation, Diepenveenseweg;
7. sportcomplex De Adelaarshorst, Vetkampstraat;
8. fitnesscentrum, Smyrnastraat;
9. diverse maatschappelijke en medische voorzieningen;
10. enkele cafés en restaurants;
11. diverse (buurtverzorgende) detailhandelsvoorzieningen;
12. zakelijke dienstverlening.

Ad 1.

Aan de zuidzijde van het plangebied is het goederenemplacement van ProRail gelegen. Voor dit emplacement is in 1997 een nieuwe milieuvergunning verleend, waarin onder meer geluidsvoorschriften zijn opgenomen ter bescherming van de woonomgeving. Uitgangspunt daarbij is geweest dat de bestaande geluidsemisatie van het emplacement niet mocht toenemen en op enkele locaties gereduceerd moest worden.

Ad 2, 3, 4 en 5

In het plangebied zijn verspreid enkele zwaardere bedrijven gelegen. Het betreft een autoreparatiebedrijf aan de Ceintuurbaan, het waterdistributiebedrijf van Vitens in het zuidelijk deel van het Nieuwe Plantsoen, de machinefabriek aan de Smyrnastraat en de meubelmakerij aan de Molenbelt. De milieueffecten van deze bedrijven worden beperkt in het kader van de Wet milieubeheer (vergunning en/of algemene regels). Ze moeten voldoen aan de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer en leveren thans geen onacceptabele hinder op.

Om te voorkomen dat er in de toekomst ongewenst situaties ontstaan zijn de bedrijven op adequate wijze bestemd. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) zijn de bedrijven als zodanig bestemd binnen de bestemmingen Bedrijf of Gemengd. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande panden zijn echter gering en beperken dan ook de gebruiksmogelijkheden. Op deze wijze wordt voorkomen dat ontwikkelingen leiden tot milieuhygiënisch onaanvaardbare uitbreidingen of nieuwe functies.

Ad 6.

Een zwaarder bedrijf direct grenzend aan het plangebied betreft het tankstation aan de Diepenveenseweg. Ook voor tankstations nabij woonwijken geldt dat voldaan moet worden aan de voorschriften op grond van de wet milieuhinder. Voornoemd tankstation levert geen onacceptabele hinder op.

Ad 7.

Aan de oostzijde, buiten het plangebied, is het voetbalstadion De Adelaarshorst gelegen. Voor dit sportcomplex zijn milieuvergunningen verleend, waarin voorschriften zijn opgenomen ter bescherming van de woonomgeving. Het sportcomplex levert geen onacceptabele hinder op.

Ad. 8, 9, 10, 11 en 12

In het plangebied zijn verspreid bedrijven gelegen die voornamelijk tot de lichte milieucategorieën 1 en 2 behoren. Het gaat dan met name om horeca-, sport- en detailhandelbedrijven en zakelijke dienstverlening. Voor deze functies en voorzieningen geldt dat voldaan moet worden aan de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Deze functies leveren geen onacceptabele hinder op voor de woonomgeving.

5.3.2 Geluid

5.3.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door industrie en (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de gewijzigde nieuwe Wet geluidshinder (januari 2007). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaai en industrielawaai niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk maakt, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidshinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur (woon- en buurtstraten).

De wegen binnen het plangebied waarbij sprake is van een geluidzone betreffen de Ceintuurbaan, de Hoge Hondstraat, de Diepenveenseweg en de Brinkgreverweg. De omvang van de geluidzone bedraagt 200 meter aan weerszijden van de wegen. De overige wegen, veelal woon- en buurtstraten, worden geacht voor de woonbebouwing geen relevante geluidsemisies te hebben.

In de Wet geluidshinder is bepaald dat de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen in de zone langs genoemde wegen 48 dB bedraagt. Nieuwbouw van woningen buiten deze 48 dB contour is zonder nadere eisen vanwege de Wet geluidshinder mogelijk.

In geval het niet mogelijk is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en toepassing van maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidbelasting, op bezwaren stuit kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen.

Spoorweglawaai

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te projecteren woningen ten gevolge van railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. Nieuwe woningen dienen op een afstand van minimaal 150 / 225 meter van de spoorlijnen geprojecteerd te worden om zonder beperkingen vanwege het aspect verkeerslawaai gebouwd te kunnen worden.

In het Besluit geluidhinder spoorwegen is de breedte van de zone voor de trajecten 131 Deventer - Almelo en 133 (Deventer - Zwolle) bepaald op 200 meter. Het plangebied is gelegen binnen de zone van het rangeerterrein van de Nederlandse Spoorwegen. Dit rangeerterrein heeft een vergunning op grond van de Wet milieubeheer en wordt in het kader van dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

5.3.2.2

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Binnen het plangebied is een aantal ontwikkelingslocaties met geluidsgevoelige bestemming aanwezig. Het projecteren van nieuwe woningen dient beschouwd te worden als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder waarvoor akoestisch onderzoek is vereist. Het betreft de volgende locaties.

Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)

- *Wegverkeerslawaai*

Uit beoordeling aan de hand van de verkeersmilieukaart blijkt dat de geluidbelasting voor het maatgevende jaar op het huidige schoolgebouw maximaal 55 dB Lden bedraagt als gevolg van de Brinkgreverweg. Als gevolg van de Ceintuurbaan bedraagt de berekende geluidbelasting maximaal 62 dB Lden. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. Alvorens burgemeester en wethouder voor deze locatie een uitwerkingsplan kunnen vaststellen dienen ter plaatse maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde. Indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidbelasting, op bezwaren stuit kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen.

Diepenveenseweg 72-74

- *Wegverkeerslawaai*

De Diepenveenseweg is ter plaatse van deze ontwikkelingslocatie 30 km/uur en is derhalve niet van belang in het kader van de Wet geluidhinder. Er hoeven voor deze locatie derhalve geen hogere geluidsgrenswaarden te worden vastgesteld. De geluidbelasting ten gevolge van de Diepenveenseweg is bepaald met behulp van de verkeersmilieukaart en bedraagt voor het prognosejaar 2017 op de zuidwestgevel 61 dB exclusief 5 dB reductie conform artikel 110g Wgh. Het toegestane geluidsniveau in de appartementen ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 35 dB. Er wordt met de berekende gevelbelasting, bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, niet voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. De gevelwering dient minimaal 23 dB te bedragen voor het spectrum wegverkeerslawaai.

- *Railverkeerslawaai*

De appartementen van het bouwplan Diepenveenseweg 72-74 ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het spoor. De geluidbelasting bedraagt maximaal 68 dB ten gevolge van railverkeerslawaai. Het toegestane geluidsniveau in de appartementen ten gevolge van railverkeerslawaai bedraagt 37 dB. Er wordt met de berekende gevelbelasting, bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, niet voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. De gevelwering dient minimaal 32 dB te bedragen voor het spectrum railverkeerslawaai. Indien

een gevelwering van minimaal 32 dB niet haalbaar is en andere maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidbelasting, op bezwaren stuiten kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen.

Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)

- Wegverkeerslawaai

Het wegverkeer op de Hoge Hondstraat veroorzaakt op de voor- en zijgevels van de appartementen boven de winkel een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Diepenveenseweg blijft onder de voorkeurgrenswaarde. De hoogste optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Hoge Hondstraat bedraagt 59 dB. Deze waarde ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB in stedelijk gebied.

Voor 23 van de 27 woningen is een hogere waarden nodig. Reductie van de geluidsbelasting door middel van overdrachtsmaatregelen, zoals het aanbrengen van geluidsschermen is niet realistisch vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen. Als bronmaatregelen is het toepassen van geluidsreducerend asfalt wel een mogelijkheid, maar er is al een snelheidsverlagende drempel in het wegdek aangebracht ter plaatse van de kruising Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg. Ook het 30 km/u gedeelte van de Diepenveenseweg is al uitgevoerd in asfalt. Snelheidsverlaging op de Hoge Hondstraat is gezien het doorgaande karakter van de weg niet opportuun. Voor de 23 woningen zal daarom een hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen. Deze hogere grenswaarden zullen zijn verleend voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

- Railverkeerslawaai

Het bouwplan is gelegen binnen een afstand van minimaal 150 / 225 van de spoorlijn. Uit berekeningen is gebleken dat de voorkeurgrenswaarde van 55 dB Lden voor railverkeerslawaai niet wordt overschreden. Railverkeerslawaai is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling. De geluidbelasting is berekend voor de waarneemhoogte 1,5, 4,5, 7,5 en 10,5 meter boven het maaiveld met Standaard Rekenmethode 2 van het Reken en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai.

- VNG-brochure

Naast het plangebied ligt een begraafplaats. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dient vanuit het aspect geluid 10m in acht genomen te worden tussen woningen en de begraafplaats. Op de naast het plangebied gelegen begraafplaats wordt niet meer actief begraven. De afstandsnorm komt daarmee te vervallen.

5.3.3 Bodem

5.3.3.1 Algemeen

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is op een aantal percelen een bodemkundig onderzoek uitgevoerd. Voor de rest van het plangebied is de kwaliteit van de bodem onbekend.

Op de volgende locaties binnen het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging:

- a. Brinkgreverweg 5 / Diepenveenseweg 2-8 (nieuwbouw Beestenmarkt);
- b. Diepenveenseweg 84, hoek Hoge Hondstraat (voormalige Boeve garage);
- c. Ceintuurbaan 209 (Roto Smeets)

Op alle locaties is in totaal meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater verontreinigd met PAK, zware metalen, minerale olie en/of vluchtige aromaten boven de interventiewaarden.

Ad. a.

De sanering ter plaatse van de Brinkgreverweg 5/Diepenveenseweg 2-8 is in 2004 uitgevoerd. Onder de nieuwbouw is sprake van een restverontreiniging met minerale olie en/of aromaten. Een jaar na uitvoering van de werkzaamheden is het grondwater gemonitord. Het blijkt dat deze verontreiniging zich niet verder heeft verspreid.

Ad. b en c.

Op de locaties Diepenveenseweg 84 en Ceintuurbaan 209 zijn in het verleden SUBAT saneringen uitgevoerd. Op beide locaties is nog sprake van restverontreinigingen van minerale olie en/of aromaten in de grond en in het grondwater. De (rest)verontreiniging aan de Diepenveenseweg/ Hoge Hondstraat wordt door de gemeente Deventer medio 2007 gesaneerd. De locatie aan de Ceintuurbaan 209 is particulier bezit. De sanering van deze restverontreiniging moet nog uitgevoerd worden.

Bij wijziging van gebruik of bij functieverandering op bovenstaande locaties dient te worden aangegeven wat op dat moment de huidige kwaliteit van de locatie is. Op basis van de kwaliteit dient te worden bepaald of wijziging mogelijk is.

Verder bevindt zich binnen het plangebied een voormalige stortplaats in de omgeving van de Smyrnastraat. De stortplaats is functioneel gesaneerd door middel van het aanbrengen van een leeflaag. Op de locatie gelden beperkingen met betrekking tot het gebruik van de grond. De voormalige stortplaats vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Wel dient bij iedere wijziging te worden gelet op het in tact houden van de aangebrachte leeflaag.

Op een aantal locaties zijn in het verleden saneringen uitgevoerd. Bij de uitgevoerde sanering op de locatie Brinkgreverweg 65 is niet alle sterk verontreinigde grond verwijderd. Op de locatie is een beperkte restverontreiniging achtergebleven. Daarnaast zijn op een aantal locaties (Ceintuurbaan 87, volkstuintjes Middelweg, Molenbelt 2) beperkte verontreinigingen met gehalten boven de interventiewaarden aangetoond. Bij deze verontreinigingen is minder dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater verontreinigd met gehalten boven de interventiewaarden (geen ernstig geval). De achtergebleven en aangetoonde verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. De mogelijkheid bestaat dat bij een eventuele wijziging in gebruik de verontreiniging alsnog verwijderd dient te worden. Een en ander is afhankelijk van de wijziging in functie.

5.3.3.2

Nieuwe ontwikkelingen

Gezien het oppervlak van de te realiseren nieuwe ontwikkelingen en omdat er sprake is van de nagenoeg voortdurende aanwezigheid (>2 uur) van mensen dient voor alle locaties in het kader van de aanvraag bouwvergunning een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)

Op de locatie Brinkgreverweg 69 zijn in het verleden aan aantal voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Hier is bij een onderzoek uitgevoerd in 1994 aandacht aan besteed. Gebleken is dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. In het onderzoek is geen aandacht besteed aan de locatie van de bovengrondse dieseltank (vanaf december 1994 in gebruik geweest). Deze locatie moet daarom in het kader van deze actualisering worden aangemerkt als een verdachte locatie voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek ter plaatse is nodig. Als voorwaarde voor het vaststellen van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders is daarom opgenomen, dat een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Bouwplan Diepenveenseweg 72-74

Het pand Diepenveenseweg 72-74 is enkele jaren geleden afgebrand en daarom als 'verdachte locatie' voor de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest of PAK aan te merken. Een bodemonderzoek is noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre een verontreiniging aanwezig is en of deze een belemmering vormt voor de geplande woningbouw. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat middels een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn alvorens een wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)

De locatie is in gebruik geweest als garagebedrijf met aan de zijde van de Hoge Hondstraat een tankstation. Op de locatie zijn diverse bodemonderzoeken en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Op de locatie is echter een restverontreiniging van minerale olie en/of aromaten in de grond en in het grondwater achtergebleven. Deze (rest)verontreiniging dienen voorafgaande aan de realisatie van het bouwplan te worden verwijderd. Tevens dient het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Deventer) met de resultaten van de sanering in te stemmen (instemming op het saneringsverslag). Beide voorwaarden worden opgenomen in de bouwvergunning.

5.3.4 Luchtkwaliteit

5.3.4.1 Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. De Wet bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

De 'Wet luchtkwaliteit' geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. De gemeente dient te beoordelen of medewerking aan het ruimtelijk plan nadelige gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Is dit het geval dan dient nagegaan te worden of de normstelling in acht genomen wordt en bij overschrijding van de normen zodanig maatregelen worden genomen dat de overschrijdingen worden weggenomen of in elk geval beperkt. De luchtkwaliteit in onderhavig plan wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer en enkele bedrijven in en langs het plangebied.

Gezien het feit dat het een in overwegende mate conserverend plan betreft zullen wijzigingen aan woningen, zolang het binnen het vigerend bestemmingsplan past, geen toetsing vergen aan de normen van de 'Wet luchtkwaliteit'. De bepalingen in de 'Wet luchtkwaliteit' zijn enkel van toepassing indien de gemeente als overheid bevoegdheden uitoefent die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Beperkte wijzigingen aan bestaande woningen die grotendeels passen binnen het vigerende bestemmingsplan vallen hier niet onder en daarom blijven de bepalingen van de 'Wet luchtkwaliteit' in een dergelijk geval buiten beschouwing.

Bedrijven

Enkele bedrijven in en aan de rand van het plangebied emitteren verontreinigde lucht. Zo komen benzinedampen vrij bij het tankstation aan de Diepenveenseweg, spuitdampen bij een machinefabriek aan de Smyrnastraat en bakdampen bij de viskraam op de Beestenmarkt en bij enkele horecabedrijven in het plangebied. Deze emissies zijn gebonden aan milieuvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Deze emissies zijn beperkt van omvang en/of duur en leveren ondanks de korte afstand tot woningen geen klachten op.

5.3.4.2

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Binnen het plangebied is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen die tot gevolg hebben dat de verkeersintensiteit ter plaatse wijzigt. Om te beoordelen of de milieusituatie ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast zijn de gevolgen van de toenemende verkeerintensiteiten beoordeeld.

Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)

De woningbouwplannen voor de voormalige locatie hogeschool Larenstein zullen naar verwachting extra verkeersbewegingen genereren. Daarom is niet uit te sluiten dat de plannen geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit met zich mee brengen. Er kan daarom niet zondermeer gesteld worden dat aan de normstelling van de "Wet luchtkwaliteit" wordt voldaan. Als voorwaarde voor het vaststellen van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders is daarom opgenomen, dat het plan geen onevenredige aantasting van de milieusituatie ter plaatse mag veroorzaken. Dit kan middels (luchtkwaliteits)onderzoek worden aangetoond.

Diepenveenseweg 72-74

Het meest relevant is de invloed van de Diepenveenseweg. Volgens de verkeersmilieukaart wordt ter hoogte van deze weg ruimschoots voldaan aan de normstelling volgens de "Wet luchtkwaliteit". Zowel in de huidige situatie (2005) als ook de toekomstige situatie (2010 en 2017). Ook met de gewijzigde verkeersintensiteiten worden de grenswaarden volgens het besluit niet overschreden.

Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)

Het meest relevant is de invloed van de Hoge Hondstraat. Volgens de verkeersmilieukaart wordt ter hoogte van deze weg voldaan aan de normstelling volgens de "Wet Luchtkwaliteit". Zowel in de huidige situatie (2005) als ook de toekomstige situatie (2010 en 2017). Ook met gewijzigde verkeersintensiteiten worden de grenswaarden volgens het besluit niet overschreden.

5.3.5

Externe veiligheid

5.3.5.1

Algemeen

In en rond het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die significante invloed hebben op de veiligheid in de woonomgeving, met uitzondering van het spoorwegemplacement. Verder vindt doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, dus zonder gebruikmaking van het emplacement.

Spoorwegemplacement

Het spoorwegemplacement beschikt over een milieuvergunning die toelaat dat met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Het rangeren met gevaarlijke stoffen betreft uitsluitend het kopmaken (het keren van rijrichting) van treinen met brandbaar gas (LPG) en brandbare vloeistoffen. De risico's die deze activiteit voor de omgeving met zich meebrengt is onderzocht in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer, resultaten en uitgangspunten van de risicoberekeningen voor de vrije baan en het emplacement", opgesteld in maart 2007 door het adviesbureau DHV.

Uit het rapport blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risiconorm (PR) vanwege het kopmaken van treinen met gevaarlijke stoffen op het emplacement op het spoorwegemplacement ligt. Ter plaatse van woningen in het plangebied wordt het PR dus niet overschreden. Tevens wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) niet overschreden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de spoortrajecten Deventer-Almelo en Deventer-Zwolle gelegen. Over deze trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is thans de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor het plaatsgebonden risiconorm (PR) en het groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. In het voornoemde rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer, resultaten en uitgangspunten van de risicoberekeningen voor de vrije baan en het emplacement", opgesteld in maart 2007 door het adviesbureau DHV, zijn tevens de voornoemde spoortrajecten onderzocht. Het onderzoeksgebied strekt zich uit tot 300 meter vanaf het spoor. Geconcludeerd is dat beide spoortrajecten geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (PR) bezitten. Tevens wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) niet overschreden. Tevens is het risico voor de toekomst (beleidsvrije marktprognose 2010) onderzocht. Het spoorvervoer met gevaarlijke stoffen daalt in de toekomst. Het groepsrisico wordt op termijn verder verlaagd. Voor het traject Deventer - Zwolle geldt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen in 2010 meer plaatsvindt.

Momenteel vindt er een landelijke discussie plaats over nieuwe vervoerscijfers per spoor voor de toekomst. Nieuwe vervoersplafonds zullen worden vastgelegd in het basisnet spoor. Op dit moment zijn er nog geen nieuwe vervoerscijfers vastgesteld waarmee bij ruimtelijke plannen gerekend moet worden.

5.3.5.2

Nieuwe ontwikkelingen

Het groepsrisico hangt onder meer af van het aantal mensen per hectare dat zich bevindt in deze zone. Het plangebied ligt voor een (beperkt) deel in het aandachtsgebied van beide spoortrajecten. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen deze aandachtsgebieden twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk, namelijk woningbouw op de locatie hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg, voormalige Boevegarage en de realisatie van appartementen in het pand Diepenveenseweg 72-74. Deze plannen hebben een minimale invloed op het groepsrisico.

Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)

- Groepsrisico ten gevolge van het spoorwegemplacement

Het plan ligt op een afstand van 650 meter van de erfgrans van het spoorwegemplacement waarop met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Het rangeren vindt plaats met vloeibaar LPG. Tot op een afstand van 300 meter vanaf de plaats waar met LPG gerangeerd wordt, heeft toevoegen van nieuwe bebouwing invloed op de hoogte van het groepsrisico, zo blijkt uit de opgestelde risicoanalyse. Daarbij komt dat het maatgevende scenario van de risico's,

bij de eerste wissel aan de oostzijde van het emplacement ligt, op 1500 meter afstand van het plan. Verandering van het groepsrisico door dit plan ten opzichte van het plan is onaannemelijk.

- Doorgaand spoor

Het plan ligt op 175 meter afstand van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de realisatiecijfers van het spoorvervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat over de sporen Apeldoorn - Deventer en Zwolle - Deventer vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de voornoemde risicoanalyse zijn de risico's berekend waarbij een groepsrisico lager dan de oriënterende waarde is uitgerekend. Zie hiervoor het bijgevoegde rapport.

In de nu geldende prognosecijfers voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn beide spoortrajecten op nul wagons gevaarlijke stoffen gesteld. Deze prognosecijfers worden gebruikt ter toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien deze de toekomstige situatie weergeven.

Vooralsnog zijn er geen nieuwe prognosecijfers bekend. Er is dan ook geen sprake van een groepsrisico op basis van deze prognosecijfers.

Diepenveenseweg 72-74

- Algemeen

Het plan Diepenveenseweg 72-74 betreft de bouw van 6 eenpersoons wooneenheden. Het plan vervangt een woning met kantoor. Op grond van de oude situatie kan gerekend worden met 2,4 personen per woning. Het nieuwe plan voorzien in woonruimte voor 6 personen. Een rekentechnische toename van 1,2 personen in een gebied met duizenden mensen in het invloedsgebied van het emplacement en de doorgaande sporen geeft geen nieuw inzicht wat betreft het groepsrisico. Dit is tevens voorgelegd aan de Regionale brandweer IJssel Vecht. Per brief van 4 februari 2008 onder kenmerk 20080196 laat de Regionale brandweer weten dat dit specifieke plan geen aanleiding geeft om advies uit te brengen aangezien er geen relevante externe veiligheidsaspecten aan de orde zijn.

- Groepsrisico ten gevolge van het spoorwegemplacement

Het plan Diepenveenseweg 72-74 ligt op 430 meter van de erfgrans van het spoorwegemplacement waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Het maatgevende scenario aan de oostzijde van het emplacement ligt op 1400 meter van het plan. Zoals eerder betoogd betreffende het plan Boeve heeft bij deze afstand dit plan geen effecten voor het groepsrisico.

- Doorgaand spoor

Het plan ligt op 56 meter afstand van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de realisatiecijfers van het spoorvervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat over de sporen Apeldoorn - Deventer en Zwolle - Deventer vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de voornoemde risicoanalyse zijn de risico's berekend waarbij een groepsrisico lager dan de oriënterende waarde is uitgerekend.

In de nu geldende prognosecijfers voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn beide spoortrajecten op nul wagons gevaarlijke stoffen gesteld. Deze prognosecijfers worden gebruikt ter toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien deze de toekomstige situatie weergeven.

Vooralsnog zijn er geen nieuwe prognosecijfers bekend. Er is dan ook geen sprake van een groepsrisico op basis van deze prognosecijfers.

5.3.6 Ecologie

5.3.6.1 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 is het niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Ook rondom het plangebied zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de Ecologische Hoofdstructuur of bestemd tot beschermd natuurmonument.

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het stedelijke karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in de groene deelgebieden, het Nieuwe Plantsoen en de Oude Begraafplaats aan de Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg.

5.3.6.2 Nieuwe ontwikkelingen

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

Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Flora- en faunawet. Als voorwaarde voor het vaststellen van een uitwerkingsplan door burgemeester en wethouders is daarom opgenomen, dat een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten dient plaats te vinden, om duidelijkheid te verkrijgen in de aanwezigheid van de beschermde soorten.

Diepenveenseweg 72-74

De bouw van appartementen op het perceel van het afgebrande pand Diepenveenseweg 72-74 heeft geen nadelige invloed op de flora en fauna.

Hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg (v.m. Boeve garage)

De realisatie zal geen nadelige gevolgen hebben op de flora en fauna. De locatie is altijd volledig bebouwd geweest en in gebruik geweest als garagebedrijf. Daarnaast ligt het terrein al sinds enkele jaren braak waarbij alleen nog enkele vloerdelen aanwezig zijn. Tevens is de locatie wegens ernstige bodemvervuiling geheel gesaneerd.

5.3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaamverkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan met enkele mogelijkheden voor uitbreiding dan wel vervanging van bestaande bebouwing. Concrete bouwplannen zullen in dat verband beoordeeld worden op genoemde duurzaamheidthema's. Beleids- en toetsingskaders zijn het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2003-2008 en de Nota Wonen van januari 2002.

5.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse hoofddrinkwatertransportleiding(en). Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen is dubbelbestemming voor de betreffende hoofddrinkwatertransportleiding(en) opgenomen.

De bebouwingsvrijzone ten behoeve van de in het plangebied gelegen ondergrondse hoofddrinkwatertransportleiding(en) bedraagt 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

5.5.2 Grondwater

Afstroming van het grondwater in dit gebied vindt plaats vanuit het oosten naar de IJssel toe. Het maaiveld in Voorstad-centrum varieert tussen NAP +650 en +780. In Voorstad-centrum bevindt het grondwater zich gemiddeld op NAP +375. Er zijn geen grondwateroverlast problemen te verwachten in het plangebied. De kwaliteit van het grondwater wordt besproken in § 5.3.3.

5.5.3 Oppervlaktewater

In het plangebied Voorstad-centrum komt geen oppervlakte water voor.

5.5.4 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakten afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakten. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren". Van de verharde oppervlakten komen vanwege het risico van vervuiling alleen de woonstraten en terrein- en dakoppervlakken voor afkoppeling in aanmerking. Tevens mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden onderzocht of schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Uitgangspunt is dat infiltratie van hemelwater van de verharde oppervlakken ter plaatse op eigen terrein wordt gerealiseerd en niet afgewenteld.

5.5.5 Afvalwater

Het rioolstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van verharde oppervlakken, daken en wegen in één buizenstelsel worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingsysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water in het bergbezinkbassin aan de H. Boerhavelaan wordt geloosd. In zeer uitzonderlijke situaties zal er ook water op straat komen te staan.

In grote delen van het plangebied is de riolering de afgelopen jaren vervangen.

In het bestemmingsplan worden enkele kleine toekomstige ontwikkelingen meegenomen. Deze geven geen aanleiding om het principe van het afvalwatersysteem of de waterhuishouding aan te passen of om te bouwen. Bij nieuwbouw worden indien mogelijk de dakoppervlakken niet op het riool aangesloten, maar het regenwater dat hiervan afkomt wordt in de bodem geïnfiltreerd. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en wordt de afvoer van betrekkelijk schoon regenwater naar de zuivering beperkt.

5.5.6 Waterwinning Nieuwe Plantsoen

In het gebied van Voorstad-centrum ligt aan de Ceintuurbaan een drinkwaterwingebied. Bij deze winning wordt grondwater onttrokken onder een (ca. 50 m) dikke kleilaag van de formatie Drente (ouderdom 1000 tot >10.000 jaar). In combinatie met de ligging in stedelijk gebied zijn mede hierdoor geen effecten op terrestrische en aquatische natuur, en is er geen sprake van landbouwdroogteschade. Het beschermingsrisico is niet noemenswaardig door de aanwezigheid van de beschermende kleilaag. Indien de aanwezige kleilaag echter niet homogeen aaneengesloten is of door grondboringen "lek" raakt, kunnen bodemverontreinigingen een ernstig risico vormen voor de drinkwatervoorziening. Ter bescherming van het waterwingebied is er ter plaatse een zogeheten dubbelbestemming opgenomen.

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

5.5.7 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom de waterwingebieden, waarbinnen de pompputten zijn gelegen. Deze grondwaterbeschermingsgebieden zijn door de provincie Overijssel aangewezen ter bescherming van de winning van grondwater voor drinkwaterdoeleinden. Het Milieubeleidsplan Overijssel en de Verordening Fysieke Leefomgeving Overijssel regelt de bescherming van het drinkwater en geeft de mogelijkheid ontheffing te geven voor het verbod op allerlei activiteiten die in grondwaterbeschermingsgebieden verboden zijn.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden bevinden zich weliswaar woningen, wegen en bedrijven, maar er worden strenge voorzorgsmaatregelen genomen om de kwaliteit van het drinkwater te waarborgen. Daarnaast kent het grondwaterbeschermingsgebied waarbinnen het gebied Voorstad-centrum is gelegen de specifieke aanduiding boringsvrije zone. De boringsvrije zone verschilt van de andere grondwaterbeschermingsgebieden door de aanwezigheid van een kleilaag boven de laag waar het grondwater gewonnen wordt. In deze gebieden mag niet door de beschermende kleilaag geboord worden, daarom geldt er een verbod op boringen vanaf 50 meter onder het maaiveld.

5.5.8 Nieuwe ontwikkelingen

Aangezien alle drie de locatie zich in het stedelijk gebied bevindt en reeds zijn bebouwd (geweest), is het niet waarschijnlijk dat er invloed wordt uitgeoefend op enige vorm van waterhuishouding. Wel moet aandacht geschonken worden aan het grondwaterneutraal bouwen, hetgeen betekent dat eventuele (parkeer)kelders voorzien moeten zijn van een waterdichte constructie. Tevens is het beleid van het waterschap erop gericht om het hemelwater van schone oppervlakken niet langer af te voeren met de riolering maar toe te voegen aan het watersysteem. Dit kan onder andere door infiltratie in de bodem, de mogelijkheden hiertoe dienen onderzocht te worden. Om verontreiniging van bodem, grondwater en oppervlakte water te voorkomen dient wel gebruik gemaakt te worden van duurzame niet uitloogbare materialen.

Nader onderzoek naar wateraspecten voor deze 3 locaties is derhalve niet nodig.

5.5.9 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is er overleg geweest met het waterschap Groot Salland. Hierbij zijn door het waterschap geen opmerkingen gemaakt.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.7 Sociale veiligheid

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

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

Voorstad heeft een bestaande stedenbouwkundige structuur waarbij in een groot deel van het gebied de voorgevels van de woningen gesitueerd zijn op de perceelsgrens. In veel situaties wordt hierdoor gewoond aan de voorzijde van de woning wat positief doorwerkt op de sociale veiligheid van de buurt.

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

6 Planopzet en juridische aspecten

6.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt ingegaan op de overgang van het analoge, "papieren" bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op de standaardisering van de bestemmingsplannen. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 6.4 op de handhaving van de bestemmingsplanvoorschriften.

6.2 Plansystematiek

Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. In de nieuwe wet, het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening en de ministeriele regelingen (o.a. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) zijn allerlei regels opgenomen m.b.t. de standaardisering en digitale uitwisseling van bestemmingsplannen.

De standaardiseringen 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 voorschriften en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn de nieuwe regels (zoveel als technisch haalbaar en juridisch mogelijk) doorgevoerd.

Een andere belangrijke verandering ten opzichte van de huidige praktijk is dat het digitale plan het primaat krijgt boven het analoge plan. Het gaat hierbij niet om het beschikbaar stellen van kaarten e.d. in pdf-vorm, maar het gaat om objectgetekende plankaarten waarbij door een klik op een bestemmingsvlak informatie kan worden opgevraagd. Vanwege de verwachting dat veel gemeenten en softwareleveranciers niet op tijd klaar zijn om bestemmingsplannen niet alleen op papier maar ook digitaal beschikbaar te stellen, is besloten tot een overgangstermijn van 1 jaar. Dit betekent dat op 1 juli 2009 het bestemmingsplan in digitale vorm juridische status krijgt (het analoge plan is een verbeelding) en ook via elektronische weg door de gemeenteraad zal moeten worden vastgesteld. Ook is het pas op 1 juli 2009 verplicht om de SVBP2008 toe te passen. Indien technisch mogelijk zijn in dit bestemmingsplan de standaarden toegepast.

6.3 Planopzet

6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, 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 voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- hoofdstuk II bevat de voorschriften in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- hoofdstuk III bevat de algemene bepalingen. Hierbij gaat het om voorschriften die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke voorschriften, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedurebepalingen.
- tenslotte bevat hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Deze voorschriften bevatten onder meer de overgangsbepalingen, strafbepaling en de titel.

6.3.2 Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk voorschriften 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 plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

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

Woning

Een woning is gedefinieerd als "*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*". Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet een persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan kamerbewoning e.d.

6.3.3 Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen

Algemeen

De voorschriften komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwvoorschriften 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 voorschriften bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwvoorschriften;
- Nadere eisen (*indien aanwezig*);
- Vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- Specifieke gebruiksvoorschriften;
- Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- Aanlegvergunning (*indien aanwezig*);
- Wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*).

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep. Allereerst worden de enkelbestemmingen besproken en vervolgens de uit te werken bestemmingen.

Bestemming Bedrijf: Artikel 4

De voormalige tapijtfabriek is conform het huidige gebruik bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst. Binnen het bebouwingsvlak is een dienstwoning toegestaan.

Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening (drinkwatervoorziening): Artikel 5

Midden in het zuidelijk deel van het Nieuwe Plantsoen, aan de Ceintuurbaan, ligt een groot terrein met de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening (drinkwatervoorziening). Op dit terrein bevinden zich de bedrijfsgebouwen t.b.v. het waterleidingbedrijf. Deze bedrijfsgebouwen bestaan onder meer uit een watertoren, pompstation, filtergebouw en reinwaterkelder.

In het gebied bevindt zich de in +/- 1890 gebouwde watertoren. Deze watertoren is een ontwerp van Muloch Houwer. De grootste hoogte van de watertoren bedraagt ca 50 m en de inhoud van het waterreservoir bedraagt 500 m³.

Om het parkachtig karakter van het gebied te behouden is ervoor gekozen om de bouwvlakken strak rond de bebouwing te leggen. In het gebied is bovendien ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.

Bestemming Centrum: Artikel 6

Het gebied ter plaatse van de Beestenmarkt en de omliggende nieuwbouw is bestemd als 'Centrum'. Voor deze opzet is gekozen vanwege het centrale en verzorgende karakter dat de Beestenmarkt heeft voor de omgeving. In het gebied zijn diverse winkels, horecavestigingen, medische praktijken, kantoren etc. gevestigd. Tevens dient de openbare ruimte van de Beestenmarkt voor evenementen, zoals de wekelijkse warenmarkt, als parkeerplaats en als speel- en ontmoetingsplek.

Het gebied is in het bestemmingsplan verdeeld in drie delen:

- A. de bebouwing aan de zuidkant van de Beestenmarkt (c1);
- B. de bebouwing aan de Hoge Rij (c2);
- C. de openbare ruimte van de Beestenmarkt (c3).

Ad. A.

Op de begane grond van de bebouwing in het gebied ten zuiden van de Beestenmarkt zijn detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening, zoals showrooms, videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers toegestaan. Op de verdiepingen zijn toegestaan:

- a. kantoren;
- b. een sportvoorziening, zoals een fitnesscentrum of sportschool;
- c. educatieve, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;
- d. een parkeervoorziening (uitsluitend op de eerste verdieping, met uitzondering van open afritten, toegangsportalen, etc.).

Ad. B.

Naast de woonfunctie zijn op de begane grond van de bebouwing aan de Hoge Rij (de "Banaan") toegestaan:

- a. detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening, zoals showrooms, videotheken, kap- en schoonheidssalons en bijbehorende werkplaatsen en ateliers;
- b. horecabedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a of 3b, met dien verstande dat binnen het bouwvlak niet meer dan 2 horecavestigingen aanwezig mogen zijn en de oppervlakte per vestiging niet meer dan 300 m² mag bedragen;
- c. kantoren;
- d. bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieu-categorie 1 of 2;
- e. sportvoorzieningen, zoals sportscholen en fitnesscentra;
- f. educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;
- g. praktijken ten behoeve van medische en/of therapeutische doeleinden;

Ad.C

Tenslotte zijn op in het openbaar gebied van de Beestenmarkt drie kiosken met een detailhandels- en/of horecafunctie toegestaan. Voor deze kiosken is een maximale oppervlakte opgenomen.

Bestemming Gemengd: Artikel 7

Binnen de bestemming Gemengd zijn diverse functies toegestaan die (afhankelijk van de aanduiding op de plankaart en de in Artikel 7 opgenomen tabel) gelijkwaardig naast elkaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij om functies zoals wonen, kantoren, detailhandel, medische, sociaal-culturele doeleinden en bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1 of 2. In een tabel is aangegeven welke combinatie van functies ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is toegestaan.

Bestemming Groen: Artikel 8

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder in ieder geval jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen 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.

In het Nieuwe Plantsoen is tevens de mogelijkheid opgenomen dat binnen deze bestemming een bouwwerk ten behoeve van recreatieve doeleinden, zoals een kinderboerderij of muziektent gebouwd mag worden. De totale oppervlakte hiervan mag niet meer dan 500 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

Tenslotte is tevens via een vrijstelling de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje, abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tevens mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits vrijstelling is verleend.

Bestemming Kantoor: Artikel 9

De kantoren aan de Ceintuurbaan zijn bestemd voor kantoordoeleinden. Om enige flexibiliteit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het mogelijk wordt om de bestemming in de toekomst te kunnen wijzigen in een woonbestemming.

Bestemming Maatschappelijk: Artikel 10

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan. Ter plaatse van de moskee aan de Smyrnastraat, is naast deze brede maatschappelijke bestemming ook detailhandel tot een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan. Tevens is ter plaatse een dienstwoning toegestaan. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ook de speeltuin van speeltuinvereniging Kindervreugd opgenomen. De speeltuin is met een de aanduiding aangegeven op de plankaart.

Bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats: Artikel 11

De begraafplaatsen aan de Diepenveenseweg zijn bestemd als Maatschappelijk - Begraafplaats). De bouwvlakken zijn strak gelegen om de bebouwing. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden op de plankaart hiervoor zijn aangeduid.

Bestemming Sport : Artikel 12

Het fitnesscentrum aan de Smyrnastraat is bestemd als Sport.

Bestemming Verkeer: Artikel 13 / Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 14

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen en woonstraten. De hoofdwegen kennen de bestemming Verkeer (Artikel 13) en de woonstraten kennen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

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

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

Binnen beide bestemmingen speelvoorzieningen zijn toegestaan, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen 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.

Tevens is via een vrijstelling de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming Wonen: Artikel 15

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming geldt dat een hoofdgebouw uitsluitend mag worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De diepte van de bouwvlakken is, uitzonderingen daargelaten, 10 meter. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn

gesteld in de bestemmingsvoorschriften. De maximale bouwhoogte en/of goothoogte zijn op de plankaart opgenomen. Indien deze maten niet op de plankaart zijn opgenomen bedraagt de goothoogte maximaal 6 meter en bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 meter. Om enige flexibiliteit mogelijk te maken is in 15.3.1 een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

Binnen de bestemming zijn naast hoofdgebouwen (met bijbehorende aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen toegestaan. Een bijgebouw kan zowel vrijstaand als (tegen het hoofdgebouw) aangebouwd zijn. Aan de omvang en de situering van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn in de bouwvoorschriften diverse voorschriften verbonden. Deze beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien een ongewenste situatie ontstaat. Ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw is onderscheid gemaakt tussen verschillende bouwperceeloppervlakten. In alle gevallen geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen. Verder is bepaald dat de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens (i.c. de zijde waarop géén hoofdgebouw is gebouwd) niet minder dan 1 m mag bedragen. Vrijstelling van deze bepaling is onder voorwaarden mogelijk.

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

Bestemming Wonen - Bijzondere woonvorm: Artikel 16

De op de plankaart voor "Wonen - Bijzondere woonvorm" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en woongebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen. Een bijzondere woonvorm betreft de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, vormen van begeleid zelfstandig wonen en ook groepen van personen, die met elkaar in min of meerdere mate een huishouding voeren. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren. Qua uiterlijke verschijningsvorm kan het als een eenheid beschouwd worden.

Bestemming Wonen - Garageboxen: Artikel 17

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 18

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als 'Wonen - Gestapeld'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende voorschriften. Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan (zie bestemming Wonen).

Bestemming Wonen - Woonwagens: Artikel 19

Deze bestemming is toegekend aan de woonwagenlocaties aan de Middelweg. Op de plankaart is aangegeven hoeveel standplaatsen c.q. wooneenheden maximaal per bouwvlak

zijn toegestaan.

Bestemming Wonen - Uit te werken : Artikel 20

In het plangebied is voor de locatie Brinkgreverweg 69, de voormalige hogeschool Larenstein, de bestemming 'Wonen - uit te werken' opgenomen. Op het perceel van de voormalige Hogeschool Larenstein zijn plannen om woningbouw te realiseren. De bouwplannen voor het perceel zijn echter nog niet concreet en uitgekristalliseerd, er ligt alleen een Ruimtelijke Visie Larenstein. Momenteel geldt voor dit perceel echter geen bestemmingsplan. Om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend.

Bestemming Groeiplaats boom (dubbelbestemming): Artikel 21

In de planvoorschriften is een zgn. dubbelbestemming opgenomen voor die plekken waar bomen staan (of wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn. Op en in de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "groeiplaats boom" is het zonder aanlegvergunning verboden om:

1. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
2. de gronden op te hogen en/of af te graven;
3. verhardingen aan te brengen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere 'onderliggende' bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De bepalingen 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.

Dit plan kent de dubbelbestemmingen:

Waterwingebied (dubbelbestemming) Artikel 22 ter bescherming van het drinkwaterwingebied;

Leiding - Water (dubbelbestemming) Artikel 23 ter bescherming van de in het plangebied aanwezige hoofddrinkwatertransportleiding.

6.3.4 Hoofdstuk IV: Algemene bepalingen

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

Artikel 24: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 25: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 26: Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de aangegeven bestemming. In de bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

Artikel 27: Algemene vrijstellingsbepalingen

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via vrijstelling een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om kleine gebouwtjes van openbaar nut toe te staan.

Artikel 28: Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Artikel 29: Algemene procedurebepalingen

In deze bepaling zijn procedureregels gegeven voor vrijstellingen, uitwerkingen en wijzigingen overeenkomstig in het plan gegeven bevoegdheden.

6.3.5 Hoofdstuk V: Overgangs- en slotbepalingen

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de voorschriften de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Ook deze bepalingen hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 30: Strafbepaling

In deze bepaling is de overtreding van verbodsbepalingen strafbaar gesteld.

Artikel 31: Overgangsbepalingen

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 bebouwing gezien op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

Artikel 32: Slotbepaling

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

6.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften 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 voorschriften worden overtreffen. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat onderzoek moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begroote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen betreffen particuliere initiatieven. Er zijn geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van deze plannen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.3 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Voorstad-centrum" met ingang van 29 november 2007 tot 9 januari 2008 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 10 inspraakreacties ingediend.

In deze paragraaf zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording (*cursief*).

7.3.1 *Samenvatting inspraakreacties*

1. **E. Caverle, Lindeboomsweg 1, Schalkhaar**

- a. Inspreker geeft aan dat de gebruikte kadastrale tekening niet klopt.
- b. Inspreker merkt op dat de Brinkgreverweg 63 nu nog bestaat uit een computerwinkel met bovengelegen woonruimten.
- c. Daarnaast geeft inspreker aan dat het perceel Haverstraat 1 bestaat uit een terrein met een kantoor, 5 carports, een opslagruimte en bij elkaar 18 parkeerplaatsen. Het terrein is sinds 1993 als taxibedrijf in gebruik, na de bouw van de huidige opstallen is het kantoor van het taxibedrijf in dat gebouw gevestigd. Het geheel is sinds 1996 in gebruik als taxicentrale en depot uitvaart. Inspreker verzoekt de omschrijving van het gebied overeenkomstig de huidige praktijk aan te passen.

Reactie gemeente

- a. *De gebruikte kadastrale ondergrond ter plaatse van de Haverstraat 1 te Deventer is een afzonderlijke kaart, die onafhankelijk van het bestemmingsplan wordt aangepast of bijgewerkt. In het geval de kadastrale ondergrond onjuist is kan dit niet op de bestemmingsplankaart worden aangepast.*
- b. *Het pand Brinkgreverweg 63 heeft de bestemming 'gemengde doeleinden' (gd 11). Daarmee is het pand bestemd voor wonen, detailhandel, kantoren, bedrijven in*

milieu-categorie 1 en 2 en sociaal-culturele doeleinden. Het huidige gebruik van het pand als computerwinkel met bovengelegen woonruimten is passend binnen deze bestemming. Indien in de toekomst de computerwinkel verdwijnt, is een andere invulling van het pand binnen deze bestemming toegestaan.

- c. *Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Beestenmarkt e.o. 1995' heeft het perceel Haverstraat 1 te Deventer de bestemming 'Tuinen' met de aanduiding 'vrijstelling stalling met open constructie'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, waarbij met vrijstelling stallingen met een open constructie mogen worden gebouwd. De oprichting van een kantoor ten behoeve van het taxibedrijf ter plaatse zoals inspreker aangeeft is in strijd met dit bestemmingsplan. De toevoeging van een bouwvlak op de onderhavige locatie zonder dat het onderhavige kantoor op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan is naar ons oordeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De onderhavige locatie is ingesloten door woonbebouwing waardoor het positief bestemmen van het ter plaatse gevestigde kantoor zoals door inspreker wordt aangegeven niet wenselijk is. Wel zijn de gronden van de onderhavige locatie op grond van het onderhavige bestemmingsplan bestemd als "Gemengd" met de aanduiding "bouwzone bijgebouwen". Deze gronden zijn tevens bestemd voor bedrijven (milieucategorie 1 of 2), waaronder een taxibedrijf. Op de gronden aangeduid als "Bouwzone bijgebouwen" mogen slechts aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.*

2. A. Henzen en L. Zegel, Brinkgreverweg 29, Deventer

Inspreker vindt dat het plan geen rekening houdt met de uit de hand gelopen situatie aan de oostzijde van de Brinkgreverweg, de even genummerde kant. Die kant, namelijk Voorstad-Oost, is direct van invloed op het plan Voorstad-Centrum. De disbalans is onzichtbaar geworden.

Reactie gemeente

Als ruimtelijke dan wel functionele grens van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor de Brinkgreverweg. De oostzijde van de Brinkgreverweg is hierdoor zoals inspreker aangeeft niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen en dan ook niet aan de orde. Voor het gebied aan de oostzijde van de Brinkgreverweg zal een apart bestemmingsplan worden vastgesteld, het bestemmingsplan Voorstad-Oost. Betreffende de situatie aan de oostzijde van de Brinkgreverweg en de relatie naar onderliggende plangebied wordt verwezen naar de visie Voorstad -Oost.

3. F. IJsselmuiden, Smyrnastraat 174 Deventer

Inspreker vindt de bedrijfsbestemming gelegen tussen de Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat ongewenst. Van de vrachtauto's die van en naar Geurtsen rijden wordt hinder ondervonden. Ook de bestemming voor een gebouwde sportvoorziening aan de Tapijtstraat vindt inspreker ongewenst omdat door de bezoekers van het fitnesscentrum parkeeroverlast wordt veroorzaakt.

Reactie gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat de gebieden over het algemeen zijn bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik. Nu er voor de door inspreker genoemde bedrijven geen zicht is op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn deze bedrijven overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd. Mochten zich op termijn ontwikkelingen voordoen waardoor de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd dan kan een aanpassing van het bestemmingsplan wellicht aan de orde zijn.

4. R. Mensink, Hoge Hondstraat 46, Deventer

Inspreker wil allereerst het college bedanken voor de brief die zij hebben ontvangen met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan. De inspreker spreekt zijn waardering uit voor deze klantvriendelijke manier van het informeren van burgers.

Inspreker geeft aan dat de gronden aan de zijkant van de hoekwoning op het perceel Hoge Hondstraat 46 zijn bestemd als "Tuin". Het toestaan van bebouwing is aan een binnenplanse vrijstellingsregeling gekoppeld. Inspreker verzoekt de zijkant van het betreffende hoekperceel dusdanig te bestemmen dat de mogelijkheid voor een erker c.q. overkapping wordt gewaarborgd zonder dat daarvoor een procedure is benodigd. Overeenkomstig de gehanteerde systematiek bij de woningen Hoge Hondstraat 32 en 62 wordt verzocht ook aan de zijkant van de woning op het perceel Hoge Hondstraat 46 de bestemming "Wonen" toe te kennen.

Reactie gemeente

De opmerking van de inspreker wordt ter kennisgeving aangenomen.

De gevraagde aanpassing van de bestemming "Tuin" naar "Wonen" is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar. Daarnaast levert de gevraagde aanpassing geen dusdanige belemmeringen of hinder op dat hiervan zou moeten worden afgezien. Het verzoek van inspreker om de zijkant van het betreffende hoekperceel ook voor "Wonen" te bestemmen is deels ingewilligd. De plankaart is aangepast.

5. J. Mostert, A.J. Duymaer van Twiststraat 20 Deventer

- a. Inspreker is het niet eens met de voorgenomen bebouwing op de v.m. locatie hogeschool Larenstein. Niet duidelijk is wat voor bebouwing naast de bestaande bebouwing zal worden gerealiseerd. Ook de afmetingen en het aantal wooneenheden zijn niet aangegeven. Voor wat betreft fijnstof en geluid zijn geen berekeningen getoond. Inspreker kan hierdoor geen exacte mening geven over deze belasting, maar denkt dat de normen worden overschreden waardoor realisatie van woningbouw op de v.m. locatie hogeschool Larenstein niet mogelijk is.
- b. Inspreker is het daarnaast niet eens met de mogelijkheid dat het Etty Hillesumplein kan worden ingericht als "What's Up" of "Stay Around" plek voor jongeren. Volgens inspreker komen de beoogde jongeren niet uit de directe omgeving van het plein en zorgt de aan- en afvoer van deze jongeren voor overlast. Aan de Smyrnastraat is al een hangplek voor jongeren die minder overlast veroorzaakt door het ontbreken van direct er omheen gelegen bewoning. Omwonenden zijn nooit ingelicht over deze plannen. Inspreker is van mening dat meer groen op het Etty Hillesumplein moet worden gerealiseerd, de keien moeten worden vervangen door bomen en struiken.

Reactie gemeente

- a. *Sinds het vertrek van Hogeschool Larenstein staan de gebouwen op het perceel leeg. Herbestemming en hergebruik van met name het hoofdgebouw is van groot belang, ook mede gezien de cultuurhistorische en monumentale waarde van het pand (rijksmonument). Er zijn plannen om op het perceel woningbouw te realiseren. De woningbouw zal zich, gezien de karakteristieken van de locatie (grote bebouwingsmassa op een groen terrein met een binnentuin en stevige groene wanden, liggend als een groene oase in een overwegend stenige omgeving) richten op appartementen en deels grondgebonden woningen, waarbij gestreefd zal worden naar*

een evenwichtig woningbouwprogramma. De bouwplannen voor het perceel zijn echter nog niet concreet en uitgekristalliseerd: er ligt alleen een Ruimtelijke Visie Larenstein. Momenteel geldt voor dit perceel geen bestemmingsplan. Om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend. In de uitwerkingsregels, opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn diverse randvoorwaarden weergegeven met betrekking tot de toegestane bebouwing op het perceel. Binnen deze randvoorwaarden dienen burgemeester en wethouders het plan uit te werken. Het uitwerkingsplan zal eveneens op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld in te spreken op het plan. Ten tijde van de uitwerking zullen ook de benodigde (milieu)onderzoeken worden uitgevoerd. Zonder deze onderzoeken is het niet mogelijk het uitwerkingsplan vast te stellen en kunnen er dus geen ontwikkelingen plaatsvinden.

- b. Allereerst willen wij er opwijzen dat de bestemming van het Etty Hillesumplein 'Groen' is. Van een specifieke bestemming als "What's up" of "Stay around" plek is geen sprake. Binnen de bestemming 'Groen' is de mogelijkheid opgenomen om jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen te realiseren. Dit betekent uiteraard niet dat dit ook op alle als 'Groen' bestemde gronden gaat gebeuren. Het college van B&W heeft zich nog niet over een precieze locatie uitgesproken. In de afweging of een bepaalde locatie wel of niet geschikt is voor een inrichting als een "What's up" of "Stay around" plek zullen de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden zorgvuldig worden afgewogen.

De reactie van inspreker dat meer groen op het Etty Hillesumplein moet worden gerealiseerd is een kwestie van inrichting en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De bestemming 'Groen' is onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en biedt daarmee voldoende mogelijkheden voor de door inspreker gewenste inrichting.

6. Speeltuinvereniging Kindervreugd, J. Eikelenberg, Smyrnastraat 1, Deventer

In het bestemmingsplan wordt over veel zaken geschreven, maar niet over de speeltuin aan de Smyrnastraat, terwijl dit een belangrijke sociale voorziening voor de buurt is. De speeltuinvereniging Kindervreugd wil graag in het bestemmingsplan genoemd worden.

Reactie gemeente

De speeltuin van de Speeltuinvereniging Kindervreugd aan de Smyrnastraat is bestemd als Maatschappelijk. De plankaart is aangepast door het opnemen van een specifieke aanduiding ter plaatse van de speeltuin. De voorschriften behorende bij de bestemming zijn overeenkomstig aangepast. Daarnaast is de speeltuin toegevoegd in de toelichting bij de beschrijving van maatschappelijke voorzieningen.

7. Taakgroep Nieuwe Plantsoen Zuidzijde, J. Klompe, De Heuvel 32 Deventer

Inspreker wijst op dat alleen het zuidelijke deel van het park, rondom de watertoren, is opgenomen binnen het bestemmingsplan Voorstad-centrum. Blijkbaar is er sprake van het opdelen van een oud bestemmingsplan waar het gehele Nieuwe Plantsoen onderdeel van uitmaakte.

In het voorontwerp bestemmingsplan is in de toelichting het volgende opgenomen: "In het Nieuwe Plantsoen is (conform het huidige bestemmingsplan) tevens de mogelijkheid opgenomen dat binnen deze bestemming vrijstelling verleend kan worden voor een

bouwwerk ten behoeve van recreatieve doeleinden, zoals een kinderboerderij of muziektent. De oppervlakte hiervan mag niet meer dan 500 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen". Inspreker heeft het vermoeden dat deze zinsnede betrekking heeft op het noordelijk deel van het park, dat een grotere recreatieve bestemming heeft door de aanwezigheid van het hertenkamp, kinderspeelplaatsen, banken en ligweiden. Verzocht wordt de zinsnede te verwijderen en daarmee de aanduiding "recreatie" van het Nieuwe Plantsoen zuidzijde te verwijderen.

Reactie gemeente

Ook in de huidig vigerende bestemmingsplannen is het zuidelijk deel van het Nieuwe Plantsoen is een ander bestemmingsplan opgenomen dan het noordelijke deel. Het zuidelijke deel rondom het de watertoren is gelegen in het bestemmingsplan 'Nieuwe Plantsoen 1984', terwijl het noordelijke deel is gelegen in het bestemmingsplan 'Borgele 1984'.

In het bestemmingsplan 'Nieuwe Plantsoen 1984' is opgenomen dat Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor de bouw van ten hoogste één bouwwerk ten behoeve van recreatieve doeleinden. Deze vrijstellingsmogelijkheid is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan Borgele 1984" voor het noordelijke deel van het plantsoen.

Hoewel er nog geen concrete plannen zijn, is voor het zuidelijke deel van het Nieuwe Plantsoen bewust gekozen voor het opnemen van recreatieve mogelijkheden, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Met het opnemen van deze mogelijkheid wordt de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht.

8. J.J.W. Vermeulen, De Heuvel 33, Deventer

De woningen op de Heuvel 34 t/m 64 hebben na realisatie van de woningen (Driebergenbuurt) aan de achterzijde een stuk grond gekocht. Hierdoor is een nieuwe, rechte grens ontstaan, terwijl op de plankaart nog de oude grens is aangehouden. Verzocht wordt de nieuwe grens op de bestemmingsplankaart op te nemen. Daarnaast vraagt inspreker of nog steeds mogelijkheden bestaan voor een kantoor of praktijk aan huis zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Reactie gemeente

De gevraagde aanpassing van de begrenzing van de bestemming "Wonen" in verband met de nieuwe perceelsgrenzen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar. Daarnaast levert de gevraagde aanpassing geen dusdanige belemmeringen of hinder op dat hiervan zou moeten worden afgezien. De begrenzing van de bestemming "Wonen" van de woningen aan De Heuvel 34 tot en met 64 is aangepast.

Voor wat betreft de vraag of een kantoor of praktijk aan huis is toegestaan wordt verwezen naar de Algemene gebruiksbevestigingen in het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat het gebruik van ruimten binnen een woning ten behoeve van een aantal beroepen of bedrijven aan huis is toegestaan voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

9. D.J. van de Voorde, A.J. Duymaer van Twiststraat 22 Deventer

Inspreker heeft bezwaren tegen een eventuele wijziging van het bestemmingsplan voor het Etty Hillesumplein van een kinderspeelplaats naar een hangplek voor jongeren.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar punt 5 onder b. Binnen de bestemming 'Groen' is onder andere de mogelijkheid opgenomen speelvoorzieningen te realiseren. Deze speelvoorzieningen kunnen naast kinderspeelplaatsen ook zogeheten "What's up" of "Stay around" plekken zijn. Dit betekent echter niet dat elke groenvoorziening wordt voorzien van speelvoorzieningen. De precieze locatie voor een "What's up" of "Stay around" plek is ook nog niet aangewezen en in de afweging of een bepaalde locatie wel of niet geschikt is voor een inrichting als een "What's up" of "Stay around" plek zullen ook de belangen van omwonenden worden meegenomen.

10. B. de Weerd, A.J. Duymaer van Twiststraat 2, Deventer

Inspreker heeft vernomen dat de gemeente voornemens is het Etty Hillesumplein te transformeren naar een jongeren hangplek. Hierover is onrust in de wijk ontstaan. De bewoners hebben nooit iets vernomen van een andere bestemming dan een groenplek voor kleuters. Sinds een paar maanden wordt het plein echter al door een paar jongeren gebruikt als hangplek, met de overlast van dien zoals vernieling en afval, geluidsoverlast en intimidatie van jonge kinderen. Inspreker wil weten of de berichten over wijziging van de bestemming juist zijn.

Reactie gemeente

Opnieuw wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 5 onder b en ook naar de reactie bij punt 10

7.4

Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro '85

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 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.

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

- Adviesraad Sociale Veiligheid;
- Brandweer en Hulpverleningsdienst Deventer;
- Brandweer Regio IJssel Vecht;
- Centrum voor Beveiliging van Veiligheid te Veenendaal;
- Deventer Bomenstichting, Het Oversticht;
- Het Oversticht;
- Kamer van Koophandel Oost Nederland;
- Ministerie van Defensie, Directie Noord;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat Generaal Rijkswaterstaat;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- N.V. Nederlandse Spoorwegen;
- Pro Rail;
- Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
- Rijksdienst Monumentenzorg;
- Vitens Overijssel;
- VROM Inspectie Oost;
- Vrouwen adviescommissie voor de woningbouw;

- Waterschap Groot Salland.

Van het Centrum voor Beveiliging van Veiligheid, het Oversticht, de Kamer van Koophandel Oost Nederland, het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het ministerie van Defensie, Directe Noord is geen reactie ontvangen op het plan. Van de Adviesraad Sociale Veiligheid, de Brandweer en Hulpdiensten Deventer, de Gasunie, de Nederlandse Spoorwegen en Waterschap Groot Salland is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In de volgende paragraaf zijn de reactie van de overige instanties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording (*cursief*).

7.4.1

Samenvatting reacties vooroverleg

1. Brandweer Regio IJssel Vecht

De Brandweer Regio IJssel Vecht verzoekt in deel II van de voorschriften (bestemmingsbepalingen) de onderdelen "fysieke veiligheid" en "externe veiligheid" aan de toepassingsvoorwaarden voor vrijstelling toe te voegen.

Reactie gemeente:

De vrijstellingsbevoegdheden die worden geboden binnen het bestemmingsplan betreffen kleinschalig mogelijkheden om af te wijken van de in het plan toegestane gebruiks- en bouwvoorschriften. Het gaat dan onder andere om mogelijkheden af te wijken van voorgeschreven goothoogte, kapvorm of afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, het realiseren van ondergeschikte bouwwerken, zoals erkers en balkons, het realiseren van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en het toestaan van andere bedrijven mits het bedrijven betreft die gezien de gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan.

Over het algemeen zullen deze kleinschalige mogelijkheden af te wijken van de voorgeschreven gebruiks- en bouwvoorschriften niet leiden tot een onevenredige aantasting van de fysieke en/of externe veiligheid. Daarbij is de verkeersveiligheid en de sociale veilig reeds in de toepassingsvoorwaarden opgenomen en indien relevant, zoals bij het realiseren van nutsvoorzieningen of het toestaan van een ander bedrijf, reeds opgenomen dat geen onevenredige aantasting van de milieusituatie mag plaatsvinden. Daarin is 'externe veiligheid' naast geluid, bodem, stank en ecologie een belangrijk toetsingscriterium.

2. Deventer Bomenstichting

- a. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming "Groeiplaats boom" opgenomen. De op de plankaart opgenomen groeiplaatsen corresponderen echter niet met de bomen van de lijst van beschermwaardige bomen zoals die is opgesteld. Ofwel er is sprake van "Groen" met bijvoorbeeld de aantekening boom, of er is inderdaad een bestemming "Groeiplaats boom", zoals bedoeld in het vastgestelde Bomenbeleidsplan 2007-2017, blz. 23 hoofdstuk 3.3 onderdeel bestemmingsplannen.
- b. In paragraaf 2.3.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan worden beschermwaardige bomen genoemd, die niet op de plankaart staan aangegeven.
- c. In artikel 23 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn voorschriften met betrekking tot de "Groeiplaats boom" opgenomen. Het bomenbeleidsplan geeft duidelijke aanwijzingen over de grootte van de groeiplaats boom.

- d. De Deventer Bomenstichting verzoekt de lindes in de middenberm van de Ceintuurbaan, die behoren tot de lanenstructuur van de stad, op te nemen in het plan.
- e. De Deventer Bomenstichting geeft tevens aan dat de beschermwaardige- en monumentale bomen niet alleen moeten worden behoed voor kap, maar ook voor schadelijke bouw- en aanlegactiviteiten in de omgeving van de boom. Voorgesteld wordt de door de landelijke Bomenstichting opgestelde Bomen Effect Analyse (BEA) op enigerlei wijze verplicht te stellen bij voorgenomen werkzaamheden in de omgeving van bomen. Verzocht wordt deze aanbeveling te verwerken in de voorschriften of op de plankaart van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- a. *Met de dubbelbestemming 'Groeiplaats boom' wordt de boom zelf niet beschermd, maar wordt voorkomen dat er rond de boom dingen gebeuren die de boom zouden kunnen schaden. De bijzondere beschermwaardige bomen zelf worden middels de Bomenverordening beschermd. Een 'groeiplaats boom' is niet een op een gekoppeld aan een beschermwaardige boom. Een 'groeiplaats boom' is eigenlijk alleen een plek waar een boom staat, dan wel zou moeten staan. Het betreft zeer beeld- en sfeerbepalende plekken waar huidige en toekomstige bomen beschermd moeten worden. Om dat te bereiken wordt de aanduiding groeiplaats boom gecombineerd met een aanlegvergunning voor het leggen van kabels en leidingen, het aanbrengen van verharding, ontgraven of bouwen onder de kroonprojectie. Daarnaast is het zo dat als de boom die er staat het loodje legt, er een nieuwe boom voor in de plaats dient te komen.*
- b. *De bijzondere beschermwaardige bomen in het plangebied, zoals opgenomen in de lijst bijzondere beschermwaardige bomen en zoals genoemd in paragraaf 2.3.2.6 van de toelichting van dit bestemmingsplan, worden middels de Bomenverordening voldoende beschermd. Hun locaties zijn binnen de gemeentelijke groenstructuur echter niet dermate beeld- en sfeerbepalend dat bestemming tot 'groeiplaats boom' in het bestemmingsplan noodzakelijk en gewenst is.*
- c. *In bestemmingsplannen kan de groeiplaats van bomen aangegeven en dus beschermd worden. De omvang van de "Groeiplaats boom" is in principe de maximale toekomstige kroonprojectie plus 2 meter extra. Meestal wordt niet beperkt tot de kroonprojectie met 2 meter extra, maar wordt het groenvak waarin de boom staat, opgenomen als groeiplaats.*
- d. *De hoofdgroenstructuur in het plangebied waartoe ook de middenberm van de Ceintuurbaan behoort, is als zodanig bestemd. De middenberm tussen het Europaplein en de rotonde bij de Hoge Hondstraat is bestemd tot groen. Het gedeelte van de middenberm van de Ceintuurbaan tussen de Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg is bestemd tot 'Verkeer', omdat daar belangrijke parkeervoorzieningen zijn gelegen. Voor beide gedeeltes geldt dat de gemeente bomen in de middenberm voorstaat. De bescherming van deze bomen zelf wordt echter juridisch geregeld via de bomenverordening. Opname in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk en wenselijk.*
- e. *Het al dan niet verplicht stellen van een Bomen Effect Analyse wordt geregeld in het kader van de bomenverordening en niet in het bestemmingsplan. Bij projecten waar bomen gehandhaafd worden, wordt al regelmatig een BEA opgesteld.*

3. ProRail

- a. ProRail geeft aan dat op basis van de geluidzoningkaart van de Wet Geluidhinder een zone van 200 meter wordt aangegeven aan weerszijden van de spoorlijnen Deventer - Almelo en Deventer - Zwolle, waarbinnen onderzoek is vereist bij bouwplannen. Binnen deze zone zijn nieuwbouwontwikkelingen gepland die de voorkeursgrenswaarde van 55 dB inzake railverkeerslawaai overschrijden. Omdat de gemeente voornemens is gebruik te maken van de Hogere Grenswaardenprocedure voor het Bouwplan

- Diepenveenseweg 72-74 verzoekt ProRail als belanghebbende geïnformeerd te worden omtrent de voortgang van de aanvraag van Hogere Grenswaarden.
- b. ProRail geeft aan dat bij uitwerking van de plannen rekening dient te worden gehouden met de artikelen 19 t/m 25 van de Spoorwegwet (Spww). Het is niet toegestaan binnen de onderhavige bepalingen van de Spww vastgestelde grenzen zonder vergunning of ontheffing van ProRail o.a. bouwwerken op te richten dan wel uitgravingswerkzaamheden te verrichten nabij de spoorbaan.
 - c. ProRail verzoekt tijdig geïnformeerd te worden wanneer B&W gebruik maken van de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden voor zover dit bestemmingen betreffen nabij de betreffende spoorlijnen. Ook verzoekt ProRail tijdig geïnformeerd te worden over eventuele besluiten ex artikel 19 van de WRO (in relatie tot de bouwplannen) die binnen dit plan kunnen worden opgestart.

Reactie gemeente

- a. *Indien van toepassing zal ProRail geïnformeerd worden omtrent de voortgang van de aanvraag Hogere Grenswaarden.*
- b. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- c. *Bij het opstellen van een structuurplan, bestemmingsplan of artikel 19 lid 1 WRO procedure op of nabij grondgebied van ProRail, wordt hij in principe betrokken op grond van artikel 10 Bro '85. Tevens zal ProRail in principe geïnformeerd worden bij toekomstige artikel 19 WRO procedures als het gaat om (bouw)projecten nabij de spoorbaan.*

4. Provincie Overijssel (ambtelijke organisatie)

- a. In het bestemmingsplan is een tweetal uitwerkingsbevoegdheden opgenomen voor de drie nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.
 - I. De planologische aanvaardbaarheid van de beoogde functies waarvoor twee uitwerkingsbevoegdheden in het plan zijn opgenomen kunnen niet afhankelijk van de conclusies van de benodigde onderzoeken worden gesteld. De benodigde onderzoeken moeten voor het vaststellen van dit plan zijn afgerond en de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen dient te worden aangetoond.
 - II. Een aantal formuleringen van de uitwerkingsregels zijn dubbelzinnig geformuleerd. Verzocht wordt in het kader van rechtszekerheid de uitwerkingsregels ondubbelzinnig te formuleren.
 - III. Verzocht wordt het rapport met betrekking tot Externe veiligheid, uitgevoerd door DHV in maart 2007 aan het plan toe te voegen. Daarnaast dient gemotiveerd te worden wat de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op het groepsrisico is, nu gesteld wordt dat deze minimaal is.
 - IV. Voor wat betreft het aspect geluid dient voor de nieuwe woningbouwplannen ten gevolge van het wegverkeerslawaai of het railverkeerslawaai op grond van de Wet Geluidhinder hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Opgemerkt wordt dat deze hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
 - V. Ten aanzien van het aspect bodem wordt opgemerkt dat voor de ontwikkelingen van de locatie op de hoek van de Hoge Hondstraat / Diepenveenseweg aangetoond dient te worden dat deze saneringen geen belemmeringen vormen voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.
 - VI. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 waarover in het plan wordt gesproken is ingetrokken. Op 15 november 2007 is met de "Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)" een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht. Verzocht wordt aan te tonen dat de

nieuwe woningbouwlocaties voldoen aan deze wet.

- VII. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de voormalige Hogeschool Larenstein woningbouw te realiseren. Tegenover deze locatie is een ziekenhuis gesitueerd dat naar verwachting medio 2008 zal vertrekken. Onvoldoende duidelijk is of dit ook een bestemmingsplanwijziging tot gevolg heeft. Voor de beoogde woningbouw ter plaatse van de voormalige Hogeschool Larenstein is het van belang dat rekening gehouden wordt met de eventuele hindercontouren afkomstig van de (gewijzigde) bestemming van het ziekenhuisterrein.
- b. In het plangebied zijn enkele zwaardere bedrijven gelegen. Uit de toelichting van het plan blijkt dat de milieueffecten worden beperkt in het kader van de Wet Milieubeheer. Niet duidelijk is in hoeverre de milieueffecten met het ruimtelijke spoor worden beperkt. In het bestemmingsplan zouden deze bedrijven een adequate bestemming moeten krijgen waarbinnen het niet mogelijk is een milieuhygiënisch onaanvaardbare uitbreiding of nieuwe functie toe te staan. Verzocht wordt hierover een motivering in de toelichting op te nemen.
- c. De provincie merkt op dat vanaf 1 juli 2008 de SVBP 2008 (Standaardisering Vergelijkbare Bestemmings Plannen) van toepassing is.

Reactie gemeente

Algemeen

In het voorontwerpbestemmingsplan waren twee uitwerkingsbevoegdheden opgenomen, voor in totaal 3 gebieden. De verwachting was dat deze gebieden in de vervolgfase van het bestemmingsplan gedetailleerd zouden kunnen worden opgenomen. Dit is echter niet voor alle drie de plannen het geval.

Intussen ligt er een concreet verzoek voor de bouw van een winkelruimte en 27 appartementen alsmede een parkeerkelder op de hoek Hoge Hondstraat/Diepenveenseweg. Het ingediende bouwplan is niet passend in het geldende bestemmingsplan en wordt via een buitenplanse vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan is het bouwplan bij recht opgenomen. De milieuonderzoeken zijn gedaan, de resultaten daarvan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de locatie Diepenveenseweg 72-74 zijn de bouwplannen nog niet concreet en uitgekristalliseerd. Daarom is in dit bestemmingsplan de huidige bestemming opgenomen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden in de toekomst het bestemmingsplan kunnen wijzigen naar "Wonen-Gestapeld". Alle relevante milieuaspecten voor dit plan zijn beoordeeld. Voor zover de milieuonderzoeken zijn gedaan zijn ze opgenomen in de toelichting. Indien nader onderzoek is vereist is dit als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

De bouwplannen voor Brinkgreverweg 69 zijn eveneens nog niet concreet en uitgekristalliseerd. Er ligt momenteel alleen een Ruimtelijke Visie Larenstein. Voor dit perceel is geen bestemmingsplan van toepassing. Om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen de uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te handhaven. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend. Ook hier zijn alle relevante milieuaspecten beoordeeld. Voor zover de milieuonderzoeken zijn gedaan zijn ze opgenomen in de toelichting. Indien nader onderzoek is vereist is dit als voorwaarde opgenomen in de uitwerkingsbevoegdheid.

a. I. *Zie hierboven*

II. *De uitwerkingsregels zijn aangepast en ondubbelzinnig geformuleerd.*

III. *Het rapport zal als losse bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens is de toelichting aangepast en is een nadere motivering opgenomen betreffende de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op het groepsrisico.*

IV. *De hogere grenswaarde voor het de woningbouw op het perceel hoek Hoge Hondstraat / Diepenveenseweg is inmiddels vastgesteld. Voor beide andere plannen is het in deze fase niet mogelijk een hogere grenswaarde te laten vaststellen, de bouwplannen zijn nog onvoldoende concreet en uitgekristalliseerd. Daarom is in het bestemmingsplan op genomen dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen dan wel het uitwerkingsplan kunnen vaststellen, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, dan wel het spoorverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Op deze wijze is voldoende gewaarborgd dat de bouwplannen voldoen aan de Wet geluidshinder.*

V. *Voor de locatie Hoek Hoge Hondstraat / Diepenveenseweg is aangetoond dat de saneringen geen belemmeringen vormen voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.*

VI. *De nieuwe woningbouwlocaties zijn getoetst aan de nieuwe Wet Luchtkwaliteit.*

VII. *Op de voormalige ziekenhuis terrein zal woningbouw worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de woningbouw ter plaatse van de voormalige hogeschool Larenstein.*

b. *De zwaardere bedrijven betreffen onder andere een autoreparatiebedrijf aan de Ceintuurbaan, de machinefabriek aan de Smyrnastraat en de meubelmakerij aan de Molenbelt. Het is echter niet zo dat deze bedrijven vanuit het ruimtelijke spoor dusdanige ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden dat een onaanvaardbare uitbreiding mogelijk gemaakt wordt, of de vestiging van andere ongewenste nieuwe functies toegestaan wordt. Aan het autoreparatiebedrijf aan de Ceintuurbaan en de meubelmakerij aan de Molenbelt is de bestemming "Gemengd" toegekend. Op grond van deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven toegestaan die zijn aangeduid als milieucategorie 1 of 2 (uitsluitend op de begane grond) in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van de voorschriften. Dit betekent dat op deze locaties geen bedrijven gevestigd mogen worden die in een zwaardere categorie zijn aangeduid in de genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor zover uit de toelichting niet duidelijk blijkt dat de beperking van de (toekomstige) milieueffecten niet enkel steunt op regelgeving vanuit de Wet Milieubeheer is de toelichting aangepast. Het betreft de paragrafen 4.1.3 en 5.3.1.*

c. *Naar aanleiding van deze opmerking is hoofdstuk 6 van de toelichting aangepast.*

5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

De reactie ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen in de door de VROM-Inspectie regio Oost gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Vitens Overijssel

- a. Vitens verzoekt het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied zoals gelegen in het plangebied op te nemen in het bestemmingsplan en op de plankaarten. Het grondwaterbeschermingsgebied kan als secundaire dubbelbestemming worden aangegeven, gelet op het feit dat het een verbod op boringen dieper dan 50 meter betreft. Het waterwingebied dient als primaire bestemming op de plankaart te worden aangegeven.
- b. Daarnaast verzoekt Vitens de bijzondere infrastructuur van Vitens, de hoofddrinkwatertransportleidingen, op te nemen in het bestemmingsplan en op de plankaarten. Verwezen wordt daarbij naar de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel, 5 maart 2003.

Reactie gemeente

- a. *Het waterwingebied is met een dubbelbestemming "Waterwingebied (dubbelbestemming)" op de plankaart aangegeven. Ten behoeve van deze bestemming zijn in de voorschriften bepalingen ter bescherming van de belangen van het waterwingebied opgenomen. Het grondwaterbeschermingsgebied is niet in het bestemmingsplan opgenomen gelet op het feit dat het een verbod op boringen dieper dan 50 meter betreft en dit gebied reeds wordt beschermd vanuit de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving van de provincie Overijssel. In de toelichting wordt wel aandacht besteed aan het grondwaterbeschermingsgebied. Tevens is de kaart met de ligging van het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied behorende bij de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving Overijssel aan de toelichting toegevoegd.*
- b. *De bijzondere infrastructuur van Vitens, de hoofddrinkwatertransportleidingen, zijn in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming "Leiding-Water (dubbelbestemming)" opgenomen. In de toelichting is in de paragraaf 5.4 'Leidingen en kabels' eveneens aandacht geschonken aan de hoofddrinkwatertransportleidingen.*

7. VROM-Inspectie Regio Oost

Middels deze gezamenlijke reactie van de rijksdiensten worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- a. De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM) geeft aan dat in de plantoelichting een overzicht is opgenomen van het gemeentelijk beleid maar dat hierin een verwijzing naar het beleid ten aanzien van cultuurhistorie, archeologie en monumentenzorg ontbreekt.
- b. Daarnaast wordt door de RACM opgemerkt dat voor de Koninklijke Tapijfabriek aan de Smyrnastraat een procedure loopt tot aanwijzing als rijksmonument, zodat dit pand wellicht in het ontwerpplan als zodanig kan worden opgenomen.
- c. De uitwerkingsregels voor de voormalige Hogere Tropische Landbouwschool, later voortgezet onder de naam Larenstein, worden op grond van het in december 2006 met de RACM gevoerde overleg correct geacht.
- d. De inspecteur merkt het voorontwerpbestemmingsplan aan als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Reactie gemeente

- a. *Naar aanleiding van de opmerking van het RACM is een verwijzing naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en monumenten is opgenomen. De gemeente Deventer heeft op dit moment (nog) geen beleidnota expliciet gericht op cultuurhistorie.*
- b. *De gemeente Deventer heeft er voor gekozen in haar nieuwe bestemmingsplannen monumenten niet (meer) als zodanig te bestemmen. Bovendien zou het bestemmen van*

een monument leiden tot een dubbele bescherming die niet noodzakelijk is en extra vergunningen met zich mee brengt. De monumenten zijn namelijk op grond van monumentenwetgeving in voldoende mate beschermd. Wel is bij het opstellen van het plan rekening gehouden met een passende bestemming van de monumenten en zijn de bouwvlakken zodanig aangegeven dat de monumenten niet in onevenredige mate kunnen worden aangetast. Dit betekent dat ondanks een eventuele aanwijzing van de Koninklijke Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat tot rijksmonument, deze niet op de bestemmingsplankaart als zodanig zal worden opgenomen.

- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

8. Vrouwen adviescommissie voor de woningbouw

- a. De Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw (VAC) wenst geïnformeerd te worden waarom het gebied rond het wijkcentrum Enkhuis niet in het onderhavige plan is opgenomen.
- b. De VAC vraagt zich tevens af of een veilig kindlint mogelijk is tussen scholen en speelgelegenheden binnen de begrenzing van dit plangebied.
- c. De VAC constateert dat er weinig groen in een deel van het plangebied is opgenomen, verwezen wordt naar tekening D 101, blad 3.
- d. Een deel van het op tekening D 101, blad 2 aangeduide fiets-/voetpad tussen de groenstrook en de spoorlijn van de Hoge Hondstraat richting Schurenstraat is kort geleden verlegd. Het pad loopt nu tussen het Apostolisch Kerkgenootschap en de groenstrook.

Reactie gemeente

- a. *Het gebied, globaal begrensd door de Boxbergerweg en de Diepenveenseweg is bewust niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen omdat dit gebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Boxbergerweg-Noord 2001 dat is vastgesteld op 16 september 2002. Naast dat dit bestemmingsplan nog niet in aanmerking komt voor actualisatie, wordt bij bestemmingsplannen zoveel mogelijk getracht een logische gebiedsgrens aan te houden. Opsplitsing van het gebied Boxbergerweg-Noord door opname van het onderhavige gebied is hierdoor niet wenselijk.*
- b. *Het realiseren van een zogenaamd 'kindlint', een veilige route voor kinderen naar speelplekken, scholen en andere voorzieningen wordt en kan, als dusdanig, niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Het betreft namelijk een inrichtingsvraagstuk. De gemeente Deventer onderschrijft echter het grote belang van veilige leefomgeving, zeker voor kinderen. Binnen diverse beleidsterreinen wordt hieraan aandacht besteed. Door binnen het bestemmingsplan binnen bijna alle bestemmingen de mogelijkheid op te nemen 'paden' te realiseren wordt voldoende ruimte geboden tot het creëren van veilige routes.*
- c. *Het bestemmingsplan 'Voorstad-centrum' is een zogenaamd "conserverend" bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan er op is gericht om de bestaande situatie te bestemmen, in tegenstelling tot een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat er juist op is gericht om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. In het betreffende plangebied zijn weinig groengebieden aanwezig, vandaar dat deze dan ook niet op de plankaart zijn opgenomen. Dit wil echter niet zeggen dat er geen "snippergroen" in het plangebied aanwezig is. Dit "snippergroen" is veelal in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen. De reden voor het opnemen van "snippergroen" in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is dat dit de flexibiliteit van het bestemmingsplan ten goede komt.*
- d. *Naar aanleiding van deze opmerking is de plankaart aangepast.*

