

Het Eikendal

7.2	Overleg ex artikel 10 Bro'85	39
7.3	Inspraak	39
7.4	Resultaten zienswijzen	40
8	Bijlagen	41
	Voorschriften	43
I	Inleidende bepalingen	45
Artikel 1	Begripsbepalingen	45
Artikel 2	Wijze van meten	50
II	Bestemmingsbepalingen	51
Artikel 3	Agrarisch - landschappelijke waarde	51
Artikel 4	Bos	52
Artikel 5	Groen	54
Artikel 6	Recreatie - manege	55
Artikel 7	Tuin	56
Artikel 8	Verkeer - verblijf	57
Artikel 9	Water	58
Artikel 10	Wonen	59
Artikel 11	Wonen - villa bebouwing	61
Artikel 12	Woongebied - uit te werken	63
Artikel 13	Leiding - gas	65
Artikel 14	Leiding - hoogspanningsverbinding	66
Artikel 15	Leiding - water	67
III	Algemene bepalingen	68
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	68
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	69
Artikel 18	Algemene gebruiksbe­palingen	70
Artikel 19	Algemene vrijstellingsbepalingen	71
Artikel 20	Algemene procedurebepalingen	72
IV	Overgangs- en slotbepalingen	73
Artikel 21	Strafbepaling	73
Artikel 22	Overgangsbepalingen	74
Artikel 23	Slotbepaling	75

Voorschriften

I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1** *het plan:*

het bestemmingsplan Het Eikendal, van de gemeente Deventer vervat in deze voorschriften en plankaart;
- 2** *De (plan)kaart:*

de plankaart van het Bestemmingsplan Het Eikendal, bestaande uit de kaart D103, die deel uitmaken van het plan;
- 3** *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 4** *aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:*

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

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
- 6** *Algemene wet bestuursrecht:*

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

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 8** *bebouwingspercentage:*

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 9** *bedrijfsgebouw:*

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- 10** **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 11** **bestaand:**
de feitelijke situatie, waaronder ook wordt verstaan de vergunde situatie, ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- 12** **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 13** **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- 14** **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 15** **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 16** **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 17** **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 18** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 19** **bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 20** ***bouwwerk:***
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 21** ***dak:***
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;
- 22** ***erf***
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en dat feitelijk is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 23** ***gebouw:***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 24** ***hoofdgebouw:***
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 25** ***kantoor:***
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening –niet zijnde detailhandel- al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
- 26** ***kap:***
een dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;
- 27** ***kas:***
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;
- 28** ***overkapping:***
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 29** ***peil:***
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

30

prostitutie:

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

31

seksinrichting:

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

32

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

33

voorgevel:

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

34

weg:

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

35

Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950 (Stb. K258) houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

36

Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962 (Stb. 286) houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

37 **Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

38 **woning:**

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

39 **Woningwet:**

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

40 **zijrf:**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3 goothoogte van een bouwwerk

de horizontale snijlijn van gevelvlak en kapconstructie tot aan het peil, met dien verstande dat de boeihoogte slechts van toepassing is in het geval géén kapconstructie wordt toegepast (plattendak), balustrades, afscheidingen en vergelijkbare bouwdelen niet meegerekend;

4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

5 inhoud van een bouwwerk

boven peil, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de bovenzijde van de dakconstructie, met inbegrip van erkers, dakkapellen, dakopbouwen en vergelijkbare bouwdelen;

6 oppervlakte van een bouwwerk

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

7 diepte van een aan- of uitbouw

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

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

II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch - landschappelijke waarde

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch - landschappelijke waarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van agrarische bedrijven;
- b. het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden;
met de daarbij behorende
- c. andere werken.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Op de tot "Agrarisch - landschappelijke waarde" bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

3.3 Aanlegvergunningen

3.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende andere werken en/of werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren:

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

3.3.2 De in het vorige lid genoemde vergunning kan slechts worden verleend,

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en
- c. indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De op de plankaart voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. loofhout- en naaldhoutbossen;
- b. het behoud, herstel en/of de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke- en natuurlijke waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatie. Deze waarden worden bepaald door de betekenis van de bossen voor de flora en fauna, de schaal en variatie in opbouw, grootte en samenstelling ervan;

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Op de tot "Bos" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

- a. uitsluitend terreinafscheidingen of wildrasters zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
- b. toepassing van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening is niet toegestaan.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a ten behoeve van het plaatsen van een voederberging of voederruif voor wild mits,
 1. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
 2. de inhoud ten hoogste 3 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. voor de bouw van een berging voor onderhoudsapparatuur ten behoeve van onderhoud en beheer van de bestemming;
- c. voor terreinafscheidingen of wildrasters tot een bouwhoogte van niet meer dan 1,8 m.

4.3.2 De in het vorige lid genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. de noodzaak of reëel geachte wenselijkheid tot vrijstelling is aangetoond, en
- b. er daardoor geen onevenredige negatieve ruimtelijke gevolgen dan wel gevolgen voor de in lid genoemde waarden intreden.

4.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

4.4

Aanlegvergunningen

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende andere werken en/of werkzaamheden, niet zijnde normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden en/of gewassen, anders dan bij wijze van verzorging daarvan, met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist voor het periodiek kappen van hakhout, met in achtneming van het bepaald in de Boswet en de Kapverordening, of indien een kapvergunning voor deze werkzaamheden is verleend;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie, waaronder begrepen het winnen van bosstrooisel, danwel het scheuren van natuurlijke grasvegetaties;
- d. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- e. het aanleggen van onverharde wandel-, fiets-, en ruiterspaden;
- f. het vergroten of verkleinen van bestaande plassen, kolken, meertjes of sloten of het dempen van sloten;
- g. het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- h. het aanleggen van drainageleidingen.

4.4.2 De in het vorige lid genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, danwel
- b. de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en
- c. indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterberging;
- f. langzaamverkeersvoorzieningen, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaamverkeersroute";
met de daarbij behorende
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. verhardingen e.d.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Op de tot "Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 6 Recreatie - manege

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatie - manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden ten behoeve van de ruitersport; met de daarbij behorende
- b. gebouwen;
- c. bedrijfswoning;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- e. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden etc.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Op de tot "Recreatie - manege" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd grondoppervlak van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 %;
- c. er mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 8 m bedragen;
- g. het dak van gebouwen dient te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 12^o en niet meer dan 50^o mag bedragen;

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m, tot de perceelgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende
- b. verhardingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Op de tot "Tuin" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 2 m.

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

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

7.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 8 Verkeer - verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeer – Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
 - b. paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
 - g. kunstwerken;
 - h. water;
- met de daarbij behorende
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Op de tot "Verkeer – Verblijf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. bescherming van het waterschapsbelang;
- e. paden;
- f. langzaamverkeersvoorzieningen, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "langzaamverkeersroute" met de daarbij behorende
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.
- h. oeverstroken;
- i. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Op de tot "Water" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

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

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

Artikel 10 Wonen

10.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 18.1.4, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend woningen zijn toegestaan in niet gestapelde vorm;
 2. per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal woningen mag worden gebouwd, of, in voorkomend geval, niet meer dan op de plankaart is aangegeven;
 3. bij meerdere woningen per bouwvlak, deze woningen uitsluitend aaneengesloten mogen worden gebouwd.met de daarbij behorende
- b. tuinen en erven.

10.2 *bouwvoorschriften*

10.2.1 Op de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

10.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

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

- a. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, danwel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedragen;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag:
 1. op percelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd;
 2. op percelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd;

- 3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf magen worden bebouwd;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
- h. de diepte van een aanbouw en/of uitbouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de achter-bouwgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;

10.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt de volgende bepaling:

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

10.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.3 onder g toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 0 m;

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

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

10.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 11 Wonen - villa bebouwing

11.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 18.1.4, met dien verstande dat woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd;
met de daarbij behorende
- b. tuinen en erven.

11.2 *bouwvoorschriften*

11.2.1 Op de tot "Wonen - Villabebouwing" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

11.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a, mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding "aaneengesloten bebouwing" maximaal 5 woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat deze woningen aaneengesloten en in niet-gestapelde vorm gebouwd dienen te worden;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de op de plankaart aangeduide voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van een hoofdgebouw dient ten minste 80 m² te bedragen.

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

- a. aanbouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak, mag niet meer dan 30 m² bedragen;

11.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde overkappingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in de vorige leden mag per bouwperceel een zwembad worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

11.3

vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in

- a. lid 11.2.2 onder e en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 11 m;

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

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

11.3.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 12 Woongebied - uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De op de plankaart voor "Woongebied – uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. woonstraten en paden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterbergingen;
met de daarbij behorende
- j. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.2 Uitwerkingsregels

12.2.1 De gemeenteraad werkt de in lid 12.1.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 70 bedragen;
 2. de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.500 m² te bedragen;
 3. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de hiervoor op de plankaart aangegeven aanduiding. De ligging van deze aanduiding op de plankaart mag met maximaal 50 m worden verschoven;
 4. centraal in het plangebied wordt een groenstructuur aangelegd met een minimale breedte van 20 m, zoals op de plankaart nader aangeduid. De ligging van deze aanduiding op de plankaart mag met maximaal 50 m worden verschoven;
 5. bestaande bebouwing, boomgroepen en andere waardevolle landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd;
 6. in verband met mogelijke milieuhinder van de manege mogen binnen de op de plankaart aangeduide "hindercirkel manege" geen woningen worden gebouwd, tenzij voor vaststelling van het uitwerkingplan:
 - I. de manege niet meer in bedrijf is en de milieuvergunning is ingetrokken, of;
 - II. op enige andere wijze wordt aangetoond dat de manege geen hinder voor de nieuw te bouwen woningen binnen de hindercirkel zal opleveren.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 80 m² en niet meer dan 300 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 m bedragen;
 4. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
 5. in verband met de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geluidsbelasting door verkeerslawaaï dient de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de as van de meest nabijgelegen rijstrook voor:
 - I. de Randerstraat minimaal 16 meter te bedragen;

- II. de Boxbergerweg minimaal 14 meter te bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

12.3 Bijzondere bepalingen

12.3.1 Zolang en voorzover de in lid 12.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

12.4 Uitwerkingsprocedure

12.4.1 Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de procedure van toepassing zoals opgenomen in lid 20.1.2.

Artikel 13 Leiding - gas

13.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding - gas", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een gasleiding;
- b. de bescherming van de gasleiding.

13.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de betreffende leiding met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

13.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

13.1.4 Zonder of in afwijking van een aanlegvergunning is het verboden om binnen de op de plankaart aangeduide zonerings, de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van geluidswallen.

13.1.5 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van de aardgasleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt de leidingbeheerder.

13.1.6 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 14 Leiding - hoogspanningsverbinding

14.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding- hoogspanningsverbinding", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een hoogspanningsleiding;
- b. de bescherming van de hoogspanningsleiding.

14.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de hoogspanningsleiding met een bouwhoogte van maximaal:

- a. voor hoogspanningsmasten 45 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2,9 m.

14.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Leiding - water

15.1.1 De gronden gelegen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "Leiding - water", zijn tevens bestemd voor:

- a. een gebruik ten behoeve van een watertransportleiding;
- b. de bescherming van de watertransportleiding.

15.1.2 Op de in het vorige lid bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de betreffende leiding met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

15.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.1.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee advies wordt ingewonnen van het betreffende waterbedrijf. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en maatvoering van bouwwerken, voor zover het in de vorige zin bedoelde advies daartoe aanleiding geeft.

15.1.4 Zonder of in afwijking van een aanlegvergunning is het verboden om binnen de op de plankaart aangeduide zonerings, de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van geluidswallen.

15.1.5 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 15.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de watertransportleiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt het waterbedrijf.

15.1.6 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

III Algemene bepalingen

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen

18.1 Gebruiksbepalingen

18.1.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

18.1.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behouden voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

18.1.3 Tot een gebruik, zoals bedoeld in lid 18.1.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 3.1 en lid 4.1 ten behoeve van:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en/of het houden van kampeermiddelen t.b.v. het recreatief nachtverblijf;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer-of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

18.1.4 Gebruik van ruimten binnen een woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- e. het beroep dient door de bewoner te worden uitgeoefend.

18.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

18.2.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 18.1.1 tot en met 18.1.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;

18.2.2 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 19 Algemene vrijstellingsbepalingen

19.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

19.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

19.1.3 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in lid 20.1.1.

Artikel 20 Algemene procedurebepalingen

20.1.1 Bij het verlenen van **vrijstelling** nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Het ontwerp-besluit ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing hieromtrent mede.

20.1.2 Op de voorbereiding van een besluit tot **uitwerking** is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking van de in bedoelde bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden bij de gemeenteraad schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot uitwerking.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, de beslissing van de gemeenteraad hieromtrent mede.

IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 3.3.1, 4.4.1, 13.1.2, 13.1.4, 14.1.2, 15.1.2, 15.1.4, 18.1.2 en 18.1.2, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

22.1 *Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken*

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

22.2 *Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik*

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit, plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

22.3 *Vrijstellingsbepaling*

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

22.3.2 Bij het verlenen van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals genoemd in lid 20.1.1.

22.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht*

22.4.1 Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

22.4.2 Lid 22.2 is niet toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "bestemmingsplan Het Eikendal" van de gemeente Deventer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 april 2007

De voorzitter,

De griffier

.....

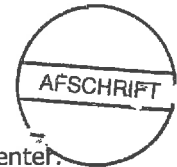
.....

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
provincie.overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

De raad van de gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Inlichtingen bij
dhr. E. Munneke
telefoon 038 499 82 47
E.Munneke@overijssel.nl



Heroverweging goedkeuringsbesluit bestemmingsplan "Het Eikendal", gemeente Deventer.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

1

Uw brief

Uw kenmerk

1. Algemeen

De raad van de gemeente Deventer heeft bij besluit van 4 april 2007 het bestemmingsplan "Het Eikendal" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied aan de noordrand van de kern Diepenveen. Dit nieuwe bestemmingsplan herzielt een deel van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Diepenveen. Het Eikendal moet een villapark worden waar circa 140 woningen in het duurdere segment worden gerealiseerd. Deze woningen komen te liggen aan het parkbos en aan lanen, waardoor een hoogwaardige groene woonwijk ontstaat.

Wij hebben bij besluit van 20 november 2007 (kenmerk 2007/0562126) beslist over de goedkeuring van dit bestemmingsplan. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de heer H.Th. ten Have, wonende te Diepenveen.

2. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

Bij uitspraak van 27 augustus 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. het beroep van de heer Ten Have gegrond verklaard;
- II. ons besluit vernietigd;
- III. goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" dat betrekking heeft op het gebied van De Kiefte, gelegen aan de Kieftenweg en de Randerstraat in Diepenveen;
- IV. bepaald dat deze uitspraak voor wat betreft het plandeel als genoemd onder III. in de plaats treedt van ons goedkeuringsbesluit van 20 november 2007.

3. Gevolgen uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft voor het gehele plan onze beslissing omtrent goedkeuring vernietigd. Daarnaast heeft de Afdeling bestuursrechtspraak voor het noordelijke (uit te werken) plandeel zelf in de zaak voorzien door hieraan haar goedkeuring te onthouden. Dit betekent dat wij alleen voor het onderdeel dat is vernietigd en waarvoor de Afdeling bestuursrechtspraak niet zelf in de zaak heeft voorzien, een nieuw besluit moeten nemen. Voor het plandeel waaraan de Afdeling bestuursrechtspraak haar goedkeuring heeft onthouden geldt dat de gemeenteraad van Deventer zelf een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen.

Bijlagen
div.

Datum verzending

1 DEC. 2008

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de overgangsbepalingen, zoals bepaald in artikel 9.1.4 lid 2 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijft het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van de inwerkingtreding van de Wro van toepassing ten aanzien van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór dat tijdstip ter inzage is gelegd. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft geruime tijd voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ter inzage gelegen.

Daardoor is het overgangsrecht van toepassing en moeten wij na de vernietiging van ons besluit door de Raad van State ten aanzien van dat onderdeel van ons besluit waarvoor de Afdeling bestuursrechtspraak niet zelf in de zaak heeft voorzien een nieuw besluit omtrent goedkeuring nemen.

In het navolgende vatten wij het beroep, voorzover dat betrekking heeft op het plandeel waarvoor wij een nieuwe besluit moeten nemen, alsmede de overwegingen van de Raad van State samen en geven wij onze (nadere) overwegingen, gevolgd door een conclusie.

Beroep de heer Ten Have

Datum
25.11.2008

Kenmerk
2008/0172478

Pagina
2

Uw brief

Uw kenmerk

De heer Ten Have heeft in beroep met succes bezwaar gemaakt tegen die onderdelen van zijn bedenkingen die wij niet-ontvankelijk hadden verklaard c.q. buiten beschouwing gelaten.

Het ging hierbij onder meer om de bedenkingen die betrekking hadden op strijdigheid van het plan met een aantal van de in het Streekplan Overijssel 2000+ opgenomen algemene principes voor stedelijke ontwikkeling.

De Raad van State heeft dit beroep gegrond verklaard. De Raad van State hanteert hiervoor de volgende overwegingen.

"De Afdeling stelt voorop dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) er niet in voorziet dat bij een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 28 van de WRO, de ingebrachte bedenkingen niet-ontvankelijk worden verklaard. Daarom kan het college, in het geval dat aan artikel 27 van de WRO geen recht tot het indienen van bedenkingen kan worden ontleend, de desbetreffende bedenkingen slechts buiten beschouwing laten. De Afdeling zal de niet-ontvankelijkverklaring door het college van genoemde bedenkingen opvatten alsof het deze buiten beschouwing heeft gelaten.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2005 in zaaknummer. 200406300/1; www.raadvanstate.nl) wordt de reikwijdte van zienswijzen en bedenkingen bepaald door de planonderdelen die daarin worden bestreden, zoals plandelen, voorschriften of aanduidingen. Het uitgangspunt van de WRO, namelijk het systeem van getrapte rechtsbescherming, leidt ertoe dat planonderdelen die in de zienswijze niet zijn bestreden en die ongewijzigd worden vastgesteld, in de bedenkingenfase niet alsnog kunnen worden bestreden, behoudens de uitzondering als genoemd in artikel 27, eerste lid, van de WRO. Nadere argumenten ter onderbouwing van zienswijzen en bedenkingen kunnen echter nog in iedere fase van de procedure naar voren worden gebracht. In de bedenkingenfase en in de fase van beroep bij de Afdeling kunnen derhalve argumenten worden aangevoerd die nieuw zijn ten opzichte van de zienswijze. Dat laat onverlet dat argumenten in de fase van beroep buiten beschouwing moeten worden gelaten indien een goede procesorde dat in een concreet geval vereist.

Het college dient in zijn besluit gemotiveerd in te gaan op de ingediende bedenkingen. Uit de stukken is gebleken dat het argument van Ten Have inzake de strijdigheid van het plan met een aantal principes voor stedelijke ontwikkeling – waarvoor volgens bladzijde 62 en 63 van het streekplan een onderzoeks- en motiveringsplicht geldt - moet worden aangemerkt als nadere onderbouwing van tijdig ingebrachte zienswijzen gericht tegen het gehele plan en niet als nieuwe bedenkingen gericht tegen niet in zienswijzen bestreden planonderdelen. Het college heeft dit miskend en heeft dit argument daarom ten onrechte niet in zijn besluitvorming betrokken. De Afdeling constateert dat het college in het bestreden besluit ook niet anderszins is ingegaan op de vraag naar de verenigbaarheid van het voorliggende plan met een aantal van de algemene stedelijke principes voor stedelijke ontwikkeling, zoals neergelegd in het streekplan. Uit het vorenstaande volgt dat het beroep van Ten Have op dit punt ontvankelijk is en voorts dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.”

Verder aan het einde van de uitspraak trekt de Afdeling de volgende conclusie:

“De conclusie is dat hetgeen Ten Have heeft aangevoerd met betrekking tot de verenigbaarheid van het plan met een aantal van de algemene principes voor stedelijke ontwikkeling als neergelegd in het streekplan, aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van het besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 Awb te worden vernietigd.”

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

3

Uw brief

Uw kenmerk

Naar aanleiding van voornoemd besluit van de Raad van State waarbij ons hele besluit omtrent goedkeuring is vernietigd dienen wij een nieuw besluit te nemen. Hierbij dient ook opnieuw te worden beslist over de eerdere bedenkingen van de overige 2 reclamanten die niet in beroep zijn gegaan. In het onderstaande hebben wij deze bedenkingen, alsmede onze beoordeling daarvan herhaald en opnieuw ingelast. Hetzelfde geldt voor die onderdelen van de bedenkingen van de heer Ten Have die wij in ons eerdere besluit wel inhoudelijk hebben beoordeeld. Ook deze bedenkingen, alsmede onze beoordeling daarvan hebben wij herhaald en opnieuw ingelast. Daarnaast hebben wij alsnog een inhoudelijk oordeel te geven over die bedenkingen van Ten Have die wij in ons eerdere besluit buiten beschouwing hadden gelaten. Ook dat laatste is in het onderstaande gebeurd.

Aangezien wij hebben besloten het bestemmingsplan, voorzien van een nadere motivering, opnieuw goed te keuren, hebben wij geen aanleiding gezien om de PCFL (Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving) opnieuw om aanvullend advies te vragen. Immers de PCFL heeft reeds ten aanzien van het oorspronkelijke plan geadviseerd en laten weten hiermee in te kunnen stemmen.

Wij hebben echter geen nieuw besluit genomen ten aanzien van het plandeel met de bestemming “Woongebied-Uit te werken” dat betrekking heeft op het gebied van De Kiefte, gelegen aan de Kieftenweg en de Randerstraat in Diepenveen. Hiervoor is zoals gezegd door de Afdeling zelf in de zaak voorzien door aan dit plandeel goedkeuring te onthouden. De gemeenteraad dient voor dit plandeel zelf een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

4. Planbeoordeling

Nu ons gehele besluit omtrent goedkeuring is vernietigd hebben wij ook onze eerdere planbeoordeling in het onderstaande integraal herhaald en ingelast.

In het streekplan is het plangebied aangewezen als Streekplanzone III: natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw. Ook is het plangebied in het streekplan aangewezen als een milieubeschermingsgebied en als wateraandachtsgebied kwaliteitswater. Het gebied ligt niet binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur, maar grenst hier wel aan. Op de streekplankaart is een rode belemmeringscontour opgenomen aan de noordkant van Diepenveen. Deze contour geeft de grens aan van het gebied waarbinnen de uitbreiding van de kern plaats moet vinden. Wij constateren dat het plangebied volledig binnen de rode belemmeringscontour ligt.

In streekplanzone III is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden; nieuwe ontwikkelingen die afbreuk doen aan de aanwezige waarden van natuur en landschap, zijn hier slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar en alleen als compensatie plaatsvindt van de waarden die verloren gaan. Niet valt te ontkennen dat door de voorgenomen woningbouw de natuurwaarden in het plangebied worden aangetast. Gelet op de voorgenomen invulling van het plangebied met handhaving van bestaande landschapselementen, de aanleg van een parkbos en ruime kavels in het groen, zijn wij van mening dat deze aantasting van de natuur zo gering is dat deze niet gecompenseerd hoeft te worden.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

4

Uw brief

Uw kenmerk

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van een groter geheel dat in het streekplan is aangewezen als één van de waardevolle oudere landschappen. Het streekplan schrijft voor dat bij de planvorming in deze landschappen, rekening moet worden gehouden met de kenmerkende elementen en patronen. Door voldoende afstand te bewaren tussen de woningen en de lanen die kenmerkend zijn voor het plangebied, blijft de landschappelijke waarde van deze lanen behouden. Door het creëren van zichtlijnen en doorkijken in het gebied, blijft een zekere openheid behouden. Niet valt echter te ontkennen dat door de voorgenomen woningbouw - hoe zorgvuldig ingepast ook - het landschap wordt aangetast. De aantasting van de open ruimte (landschappelijke kwaliteit) kan niet worden gecompenseerd. Wel zijn wij van mening dat de gemeente er bij de gekozen planopzet alles aan heeft gedaan om deze aantasting zo beperkt mogelijk te houden.

Daarnaast merken wij nog het volgende op.

In verband met de aanwijzing van het plangebied als wateraandachtsgebied kwaliteitswater worden er compenserende maatregelen getroffen. Het aan te leggen centrale parkbos krijgt een belangrijke waterbergende functie evenals de watergang langs de Kieftenweg en Molenweg. Het verlies aan waterberging wordt op deze locaties gecompenseerd. In fase 1 van het plan wordt 24.000 m³ berging gecompenseerd op de genoemde locaties. In fase 2 wordt de resterende 8.000 m³ gecompenseerd op een nader te bepalen locatie en uitwerking.

Tevens constateren wij dat het streekplan, ten aanzien van de algemene principes bij stedelijke ontwikkeling, weliswaar bepaalt dat waardevolle gebieden moeten worden ontzien, maar dat binnen zone III een nadere afweging mogelijk is indien, blijkens de op de functiekaart aangegeven rode belijning, ontwikkelingsruimte aanwezig is. Daarvan is in dit geval sprake en wij zijn van mening dat hier op een zorgvuldige wijze invulling aan wordt gegeven.

Overigens merken wij nog op dat in ons streekplan een passage (bladzijde 93) is opgenomen waarin de relatie met zonerings is aangegeven. Kort gezegd komt deze passage er op neer dat wanneer er ruimteclaims zijn gelegd op delen van de groene ruimte rond steden en dorpen ten behoeve van locaties voor wonen, werken en voorzieningen en wanneer die gebieden voor een stedelijke functie worden ingericht, voor die gebieden ook niet langer het beschreven beleid voor de groene ruimte geldt.

In het geval van het bestemmingsplan Het Eikendal is hiervan sprake omdat het plangebied is gelegen binnen de rode contour.

Samenvattend constateren wij dat de aantasting van natuur en landschap voortvloeit uit de beleidsmatige keuze die is gemaakt met de vaststelling van ons Streekplan (het plangebied ligt binnen de rode contour) op basis waarvan de voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Voorts is in goed overleg er alles aan gedaan om deze aantasting te minimaliseren.

Een voorontwerp voor het onderhavige bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg met de provinciale eenheden besproken. Aan de door de provinciale eenheden gemaakte opmerkingen is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.

5. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 19 april 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn bij uw college tegen het vastgestelde bestemmingsplan bedenkingen kenbaar gemaakt door:

Datum
25.11.2008
Kenmerk
2008/0172478
Pagina
5

1. J. van der Vliet, Schuurmansweg 6, 7431 BT Diepenveen;
2. Mr. R.C. Hoogewerff-Schiotz, namens Stichting "De Molenboschen", Molenweg 30, 7431 BK Diepenveen;
3. H.Th. ten Have, Randerstraat 29, 7431 PR Diepenveen.

Uw brief

Ontvankelijkheid

Uw kenmerk

Het vastgestelde plan heeft overeenkomstig artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 19 april 2007 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Derhalve bestond tot en met 30 mei 2007 gelegenheid om bedenkingen bij ons kenbaar te maken. De brieven van alle drie reclamanten zijn binnen deze termijn bij ons ingediend. Aangezien de reclamanten eveneens tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, kunnen de reclamanten als genoemd onder 1., 2. en 3. in hun bedenkingen worden ontvangen.

Samenvattend zijn de reclamanten (nummers 1., 2. en 3.) ontvankelijk in hun bedenkingen.

Overwegingen

Algemeen

Wij merken allereerst op dat op grond van artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht op ons de taak rust om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen wij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast zien wij er op toe dat het plan en de totstandkoming ervan niet in strijd zijn met het recht.

Samenvatting en beoordeling van de bedenkingen

1. De bedenkingen van J. van der Vliet luiden samengevat als volgt.

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen elke vorm van bebouwing in Eikendal in de huidige vorm.
- b. Eikendal heeft een samenloop van bos, moerasachtige- en landbouwgrond, waar een grote verscheidenheid aan dier- en plantensoorten leven.

Aantasting van dit landschap schaadt een stuk natuur, waar er nog maar weinig van is in de gemeente Deventer en in Nederland.

- c. Reclamant vraagt zich af wat het planologisch belang is van villapark Het Eikendal. Hij vraagt zich af of er wel een markt/doelgroep is voor woningbouw in een volgens hem berekende prijsklasse van € 700.000,-- of meer. Uit eigen onderzoek concludeert reclamant dat er in de directe omgeving circa 35 huizen in deze prijsklasse te koop staan. Daarbij komt dat de gemeente Deventer toegeeft dat de bevolkingsgroei in de gemeente stagneert.
- d. Reclamant maakt bezwaar tegen het gefaseerd verkopen van de kavels uit het plan Eikendal. Dit zou volgens reclamant leiden tot (extra) grote overlast van belanghebbenden en omwonenden. Indien het bestemmingsplan toch wordt goedgekeurd, dan pleit reclamant ervoor dat het realiseren van de woningen niet over een termijn van tien jaar wordt uitgesmeerd.
- e. De gemeente heeft volgens reclamant niet, of niet voldoende rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen in de buurt van Eikendal. In deze buurt wonen op dit moment veel oudere mensen, die in de komende jaren hun huizen te koop zullen zetten. Dit zijn veelal huizen met een verkoopwaarde en grondoppervlak vergelijkbaar met de huizen die gebouwd gaan worden op Het Eikendal. Extra huizen zijn volgens reclamant dan ook volstrekt overbodig.
- f. Reclamant is van mening dat de gemeente Deventer dit plan slechts ontwikkeld vanuit een economisch belang en onvoldoende rekening houdt met bestaande natuur- en landschapswaarden, alsmede met de rust van omwonenden. Er heeft volgens reclamant geen enkele redelijke belangenafweging plaatsgevonden.
- g. Secundair, mochten Gedeputeerde Staten van Overijssel het plan toch willen goedkeuren, pleit reclamant voor het bouwen van minder woningen in dit gebied en voor een compactere opzet van het bestemmingsplan. Op deze manier wordt volgens reclamant (ten minste) een deel van de natuur behouden en wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

6

Uw brief

Uw kenmerk

Beoordeling van de bedenkingen

Ad 1a

In het Streekplan Overijssel 2000+ hebben wij geschreven dat de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen primair bij de betreffende gemeenten ligt (paragraaf 4.1.4.2). Nu het plangebied binnen de rode contour (belemmering uitbreidingsrichting stads- en dorpsgebied) ligt, heeft het gemeentebestuur van Deventer beleidsruimte om de afweging van locatiekeuzes voor stedelijke ontwikkelingen te maken. Deze afweging heeft de gemeenteraad van Deventer voor wat betreft Het Eikendal gemaakt in de Structuurvisie Deventer 2025. Hierin is het gebied Het Eikendal aangewezen als woningbouwlocatie. Met de vaststelling van de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Het Eikendal op 24 februari 2003 heeft de gemeenteraad de keuze voor woningbouw in dit gebied bekrachtigd. Deze keuze is het resultaat van een democratisch besluitvormingsproces.

Ad 1b

Niet valt te ontkennen dat het agrarische landschap van Eikendal zal worden aangetast. Wij achten deze aantasting echter niet zodanig dat daarom van woningbouw zou moeten worden afgezien. Dit te meer omdat er geen bomen worden gekapt; bestaande bomen worden gehandhaafd en ingepast in de nieuwe woonwijk. Ook krijgen de bestaande bospercelen een bestemming "bos". Deze bestemming komt tegemoet aan de speciale uitstraling van deze gebieden en op deze wijze blijft dit gewaarborgd. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur versterkt door de aanleg van een parkbos centraal in het plangebied.

De effecten van de woningbouw op de in het plangebied levende plant- en diersoorten zijn uitgebreid onderzocht door deskundige bureaus. Uit deze diverse onderzoeken is komen vast te staan dat deze effecten beperkt zijn en dat hiervoor mitigerende en compenserende maatregelen zullen worden genomen. Zo wordt centraal in het plangebied een parkbos aangelegd dat als nieuw leefgebied van plant- en diersoorten kan gaan fungeren. Uit het onderzoek blijkt tot slot dat er geen ecologische schade ontstaat door ontwikkeling van Het Eikendal.

Ad 1c t/m f

Ten aanzien van deze onderdelen van de bedenkingen, die gelijklopend zijn aan de eerder ingediende zienwijze, stemmen wij in met de weerlegging van bovengenoemde aspecten zoals die door de gemeente in de zienswijzennota onder Ad 3 tot en met 5 en Ad 6 is verwoord.

Op één onderdeel - namelijk waar reclamant stelt dat de gemeente Deventer toegeeft dat de bevolkingsgroei in de gemeente stagneert - is de bedenking aangevuld ten opzichte van de zienswijze. Ten aanzien van dit punt merken wij het volgende op.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

7

Uw brief

Uw kenmerk

De bevolking in de gemeente Deventer is de afgelopen jaren fors toegenomen.

Op 1 januari 1997 bedroeg het aantal inwoners circa 69.100. Op 1 januari 2007 telde de bevolking bijna 96.600 personen, een toename van bijna 40% sinds 1997.

Voor een groot deel is dit te danken aan de gemeentelijke herindelingen waarbij Deventer betrokken was, namelijk met Diepenveen en Bathmen (bijna 60% van de totale bevolkingstoename 1997-2007). De herindelingen buiten beschouwing latend is het aantal inwoners met gemiddeld ruim 1.100 per jaar gestegen, een jaarlijkse toename van bijna 1,5%. Gelet op deze cijfers, die wij hebben ontleend aan de gemeentelijke website, hebben wij onze vraagtekens bij het door reclamant gestelde omtrent de stagnatie van de groei van de Deventer bevolking.

Voorts merken wij op dat de gemeente ook te kennen heeft gegeven dat de toekomstige bewoners van Het Eikendal niet alleen uit Deventer komen maar ook uit de regio en dat er zelfs al belangstelling is van buiten de regio.

Dus voor de onderbouwing van de behoefte van dit nieuwe woongebied is niet alleen gekeken naar de eigen bevolking. Dit gegeven plaatst de opmerking van reclamant over de stagnatie van de groei van de eigen Deventer bevolking in een ander licht. Overigens vinden wij het gekozen programma van 140 luxe woningen voor een stadsgewest als Deventer met circa 95.000 inwoners, ook in het licht van de mogelijke stagnatie van de eigen bevolkingsgroei, mocht daar al sprake van zijn, niet onevenredig.

Ad 1g

Wij delen de opvatting van de gemeente op dit punt dat, mede met het oog op de bediening van het topsegment van de woningmarkt, in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan, is vastgelegd dat het plan wordt ontwikkeld voor 150 woningen op riante kavels van minimaal 1.500 m². Verkleining van Het Eikendal tast de beschreven kwaliteit aan en past niet binnen de door de raad op democratische wijze vastgestelde uitgangspunten. Met de gemeente achten wij verkleining van het plangebied en het woningbouwprogramma ongewenst. Overigens merken wij op dat wij een woningbouwprogramma van circa 140 villa's voor een stadsgewest als Deventer geen onevenredig groot aantal vinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, zijn wij van mening dat de bedenkingen van de reclamant als vermeld onder nummer 1. ongegrond moeten worden verklaard.

2. De bedenkingen van mevrouw mr. R.C. Hoogewerff-Schiotz namens de Stichting "De Molenboschen" luiden inclusief de gehandhaafde zienswijze, samengevat als volgt.

- a. In het kort was en is het bezwaar van de Stichting dat er een waardevol cultuuraspect namelijk een coulisselandschap opgeofferd wordt, zonder dat deze ontwikkeling in een integraal onderzoek mee is genomen, en zonder gedegen onderzoek naar het nut en noodzaak van het opofferen van deze groene ruimte voor bebouwing.
- b. De gemeente heeft volgens reclamante niet gemotiveerd waarom is gekozen voor deze uitbreidingsrichting van het dorp Diepenveen.
- c. Er is door de gemeente geen rekening gehouden met de recreatieve en landschappelijke waarde van het gebied.
- d. Reclamante is van mening dat de gemeente Deventer op geen enkel moment met een deugdelijke motivering op haar zienswijze is ingegaan.
- e. Reclamante is van mening dat onvoldoende is onderbouwd in hoeverre er markt is voor woningbouw in dit topsegment. Ook is de vraag niet beantwoord of verdere bediening van dit topsegment van de woningbouwmarkt een aantrekkende werking zal hebben en van welke aard deze aantrekking zal zijn. Voorts is de vraag niet beantwoord of het aan te trekken segment een versterkende werking zal hebben op de sociale en economische omgeving en of er ook negatieve effecten op deze gebieden zijn te verwachten.
- f. Reclamante vraagt zich af of de gevolgen voor het milieu en de mogelijkheid om deze te beperken voldoende onderzocht zijn, nu er geen M.E.R. is opgesteld.
- g. Reclamante stelt dat het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek nu het is uitgevoerd volgens de eisen van het "Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit van 19 juli 2001" niet voldoet aan de huidige eisen van het besluit Luchtkwaliteit 2005.
- h. Reclamante vraagt zich af op welke wijze de gemeente voornemens is de te verwachten lichtverontreiniging in dit gevoelige gebied in te perken.
- i. Op grond van de kernwaarden van zone III in het streekplan is het voor reclamante onbegrijpelijk hoe een hele villawijk in deze zone geaccepteerd kan worden. Zelfs met voor stadse maatstaven ruime kavels en een strook parkbos zal met 70 tot 140 huizen voor het hele gebied, niets over blijven van het behoud van de natuurwaarden, laat staan de versterking hiervan. Reclamante is van mening dat het realiseren van een aantal landgoederen meer in lijn is met het streekplanbeleid.
- j. Reclamante wijst er op dat in het Streekplan voor Deventer is aangegeven dat voor de stedelijke uitbouw en dynamiek wordt gekeken naar het versterken van de samenwerking binnen de stedendriehoek. Bij deze ontwikkeling past volgens reclamant niet een nieuwe bebouwing in de verste noordelijke hoek van Deventer. Zodoende zal de bebouwing van Het Eikendal, zo die al mogelijk is in een zone III gebied, niet tot een groter samenhang en versterking van de stedendriehoek leiden.
- k. Reclamante wijst er op dat bezwaren tegen deze ontwikkeling die zijn ingebracht in het kader van de inspraak over het Streekplan Overijssel 2000+ en de structuurvisie Deventer 2025, zijn afgedaan met een verwijzing naar de bestemmingsplanprocedure. Reclamante stelt dat nu in de bestemmingsplanprocedure wordt gesteld dat de locatiekeuze een gepasseerd station is. Afgaande op het gebrek aan deugdelijk gemotiveerde antwoorden zijn de zienswijzen, bedenkingen en bezwaren niet voldoende serieus genomen, zodat het bestemmingsplan niet door de Staten van Overijssel behoort te worden goedgekeurd.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

8

Uw brief

Uw kenmerk

Beoordeling van de bedenkingen

Ad 2.a

In het Streekplan Overijssel 2000+ hebben wij geschreven dat de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen primair bij de betreffende gemeenten ligt (paragraaf 4.1.4.2). Nu het plangebied binnen de rode contour (belemmering uitbreidingsrichting stads- en dorpsgebied) ligt, heeft het gemeentebestuur van Deventer beleidsruimte om de afweging van locatiekeuzes voor stedelijke ontwikkelingen te maken. Deze afweging heeft de gemeenteraad van Deventer voor wat betreft Het Eikendal gemaakt in het Structuurplan Deventer 2025. Hierin is het gebied Het Eikendal aangewezen als woningbouwlocatie. Met de vaststelling van de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Het Eikendal op 24 februari 2003 heeft de gemeenteraad de keuze voor woningbouw in dit gebied bekrachtigd. Deze keuze is het resultaat van een democratisch besluitvormingsproces.

De gemeenteraad heeft daarbij nadrukkelijk gekozen voor woningbouw in het exclusieve segment teneinde ook de hogere inkomensgroepen binnen de gemeente te kunnen huisvesten. Deze keuze komt ons niet onredelijk voor, te meer daar er al langere tijd spaarzaam voor deze doelgroep binnen de stadsgrenzen van Deventer is gebouwd.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

9

Uw brief

Uw kenmerk

Ad 2.b

De keuze voor Het Eikendal als uitbreidingsrichting van het dorp Diepenveen is reeds gemaakt in het op 27 april 2004 door de gemeenteraad van Deventer vastgestelde structuurplan "Deventer, synergie van stad en land, 2025". In dit structuurplan is op basis van analyse (natuur, water, streekplan en dergelijke) Het Eikendal als uitbreidingslocatie ten noorden van Diepenveen aangewezen. In het structuurplan Diepenveen dat op 18 mei 2004 is vastgesteld is nog eens vastgelegd dat als onderdeel van Diepenveen de locatie Het Eikendal ontwikkeld zal worden.

Vanuit het provinciale beleid hebben wij al bij de beoordeling van het ontwerpstructuurplan aangegeven dat de locatie Eikendal past binnen de belemmeringslijn van het Streekplan Overijssel 2000+. Bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan "Het Eikendal 2005" hebben wij voorts aangegeven dat het streekplan ten aanzien van de algemene principes weliswaar bepaalt dat waardevolle gebieden moeten worden ontzien, maar dat binnen zone III een nadere afweging wel mogelijk is indien blijkens de op de functiekaart aangegeven rode belijning ontwikkelingsruimte aanwezig is.

Overigens merken wij op dat als algemeen uitgangspunt geldt dat de gemeenteraad de vrijheid toekomt bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die hij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Pas indien de wel gekozen bestemming vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening op ernstige bezwaren stuit behoeven alternatieven te worden bezien.

Nu hiervan in dit geval geen sprake is - de woningbouwlocatie past binnen het provinciale ruimtelijke beleid - komt de door de gemeenteraad gemaakte keuze ons niet onredelijk voor.

Ad 2.c

Wij delen niet de mening van reclamante dat de gemeente bij de planvorming geen rekening heeft gehouden met de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. In streekplanzone III is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden: natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw. Nieuwe ontwikkelingen die afbreuk doen aan de aanwezige waarden, zijn hier slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar en alleen als compensatie plaatsvindt van de waarden die verloren gaan. Gelet op de voorgenomen invulling van het plangebied met onder meer de aanleg van een parkbos en ruime kavels in het groen, behoud van de beeldbepalende lanen, is door de gemeente wel degelijk rekening gehouden met de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied.

Deze recreatieve waarde wordt zelfs nog versterkt doordat het parkbos als openbaar toegankelijk bos ook een recreatieve functie krijgt als verbinding tussen Diepenveen en de verderop gelegen bossen.

Ad 2.d

De gemeente Deventer heeft de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, waaronder die van reclamante opgenomen in een afzonderlijke reactienota zienswijzen. Deze reactienota is, evenals de afschriften van de ingekomen zienswijzen samen met het vastgestelde bestemmingsplan aan ons ter beoordeling gezonden. Wij hebben (het afschrift van) uw zienswijze gelezen en vergeleken met de in de reactienota Zienswijzen opgenomen samenvatting en beoordeling daarvan. Op grond van deze vergelijking zijn wij tot de conclusie gekomen dat de gemeente uw zienswijze adequaat heeft samengevat en uitgebreid heeft beantwoord. Van een ondeugdelijke motivering in de beantwoording van uw zienswijze is naar onze mening dan ook geen sprake.

Ad 2.e

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

10

Uw brief

Uw kenmerk

Het gemeentebestuur van Deventer heeft zowel in het structuurplan als in de structuurvisie Diepenveen nadrukkelijk gekozen om met Het Eikendal als nieuw woongebied de bovenkant van de woningmarkt te bedienen. Wij merken hierover het volgende op. Uit het structuurplan blijkt dat Deventer naar verhouding veel huishoudens met lage inkomens heeft, die aangewezen zijn op woningen in de sociale sector. Ook in regionaal verband valt het grote aandeel goedkope huur en beperkte aandeel van koopwoningen in de woningvoorraad op.

Gelet op dit profiel van de Deventer bevolking en de grote inspanningen van het gemeentebestuur voor deze doelgroep in het kader van de grote herstructureringsopgaven die momenteel worden uitgevoerd (Keizerlanden, Rivierenwijk), achten wij het streven van het gemeentebestuur om ook de hogere inkomensgroepen meer aan de stad te binden door het op de markt brengen van een aantrekkelijke woonlocatie niet onredelijk. Immers, hiermee wordt het economisch klimaat in de gemeente versterkt en dat is in het belang van elke inwoner van de gemeente Deventer. Wij verwachten dan ook een versterkende werking op de sociale structuur van Deventer.

Het woningbouwprogramma van circa 140 duurdere villa's in 10 jaar komt ons niet onredelijk voor, te meer daar er al langere tijd spaarzaam voor deze doelgroep gebouwd kon worden omdat er geen aantrekkelijke geschikte locaties voor handen bleken.

Ook in onze vooroverlegreactie op het voorontwerp structuurplan hebben wij al blijk gegeven van onze instemming omtrent de keuze voor Eikendal als woongebied voor de hogere inkomensgroepen. Juist deze locatie leent zich vanwege haar landschappelijke kwaliteiten prima voor een extensieve bebouwing in het duurdere segment.

Ad 2.f

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd voor welke activiteiten, plannen en besluiten het maken van een milieu-effectrapportage verplicht is. In onderdeel D is vastgelegd voor welke besluiten eerst moet worden beoordeeld of een milieu-effectrapportage noodzakelijk is.

Aangezien de grens zowel bij mer-plichtige activiteiten als bij mer-beoordelingsplichtige activiteiten bij 2.000 of meer woningen ligt, en dit bestemmingsplan slechts de bouw van maximaal 140 woningen mogelijk maakt is het duidelijk dat er in dit geval geen milieu-effectrapportage nodig is.

Dit laat echter onverlet dat Burgemeester en Wethouders wel op grond van artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan moeten doen. Hieronder wordt ook de milieutechnische uitvoerbaarheid begrepen. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten behandeld. In dit hoofdstuk zijn de gevolgen voor het milieu en de mogelijkheid deze te beperken naar onze mening in voldoende mate onderzocht. Uit dit hoofdstuk is ons niet gebleken noch is door reclamante gesteld dat de gevolgen voor het milieu zodanig negatief zijn dat de geplande woningbouw redelijkerwijs geen doorgang kan vinden.

Ad 2.g

Uit de paragraaf luchtkwaliteit in de toelichting blijkt inderdaad dat het door Goudappel Coffeng uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek is opgesteld net voor de inwerkingtreding van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Daarom is door de Afdeling milieu van de gemeente een nieuw onderzoek uitgevoerd op basis van de gegevens in de verkeersmilieukaart voor Deventer voor zowel de situatie 2005 als 2010 en 2017, waarbij ook de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisering van dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Hieruit is gebleken dat in geen enkele situatie enige grenswaarde zoals gesteld in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 overschreden wordt. Daarmee wordt voldaan aan de normen ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit zoals gesteld in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Wij zijn dan ook van mening dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

11

Uw brief

Uw kenmerk

Ad 2.h

De mate van verlichting kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Wel heeft de gemeente toegezegd dat dit aspect in het inrichtingsplan van Het Eikendal verder zou worden uitgewerkt.

Hierbij zal door de gemeente rekening worden gehouden met de hoeveelheid licht in relatie tot de landschappelijke waarde van het gebied. De gemeente heeft ons te kennen gegeven dat er bij de verdere uitvoering van het bestemmingsplan aandacht voor zal zijn om geen "overdaad" aan verlichting in het plangebied te verkrijgen.

Ad 2.i

Ten aanzien van het door reclamante aangedragen alternatief om binnen het plangebied enkele landgoederen te ontwikkelen merken wij het volgende op. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gemeenteraad de vrijheid toekomt bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die hij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Uit constante jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat alternatieven pas door ons behoeven te worden gezien indien de wel gekozen bestemming (in casu woningbouw) vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op ernstige bezwaren stuit. Uit het navolgende blijkt dat hiervan in dit geval geen sprake is.

In streekplanzone III is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden; nieuwe ontwikkelingen die afbreuk doen aan de aanwezige waarden van natuur en landschap, zijn hier slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar en alleen als compensatie plaatsvindt van de waarden die verloren gaan. Gelet op de voorgenomen invulling van het plangebied door de gemeente met onder meer een parkbos en ruime kavels in het groen, concluderen wij dat per saldo geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurwaarden. Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat in het streekplan is aangewezen als één van de waardevolle oudere landschappen. Het streekplan schrijft voor dat bij de planvorming in deze landschappen, rekening moet worden gehouden met de kenmerkende elementen en patronen.

Door voldoende afstand te bewaren tussen de woningen en de lanen die kenmerkend zijn voor het plangebied, blijft de landschappelijke waarde van deze lanen behouden. Tevens constateren wij dat het streekplan ten aanzien van de algemene principes bij stedelijke ontwikkeling weliswaar bepaalt dat waardevolle gebieden moeten worden ontzien, maar dat binnen zone III een nadere afweging wel mogelijk is indien blijkt de op de functiekaart aangegeven rode belijning ontwikkelingsruimte aanwezig is. Daarvan is in dit geval sprake en wij zijn van mening dat de gemeente hieraan op een zorgvuldige wijze invulling heeft gegeven.

Gelet op het voorgaande zijn wij dan ook van mening dat gelet op de door de gemeente gekozen planopzet in dit geval geen sprake is van strijd met de beleidsuitgangspunten van het streekplan Overijssel 2000+.

Het voorgaande is door ons ook reeds aangegeven bij de beoordeling van het ontwerpstructuurplan alsmede bij de beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan "Het Eikendal 2005".

Ad 2.j

Datum
25.11.2008
Kenmerk
2008/0172478
Pagina
12
Uw brief
Uw kenmerk

De opvatting van reclamante dat de nieuwe woningbouwlocatie Het Eikendal niet past binnen de filosofie voor de stedendriehoek delen wij niet. In de eerste plaats ligt de nieuwe woningbouwlocatie binnen het grondgebied van de gemeente Deventer en derhalve binnen de het gebied van de stedendriehoek. Bovendien maakt ook binnen de stedendriehoek de gemeenteraad van Deventer uiteraard primair haar afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties op eigen grondgebied. Tenslotte constateren wij dat ook op de plankaart van de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek die in mei 2007 door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen is vastgesteld, Het Eikendal staat aangegeven als "ontwikkeling landelijk wonen". Hieruit volgt dat ook in breder verband van de stedendriehoek instemming bestaat met Het Eikendal als aangewezen nieuw woongebied bij Diepenveen.

Ad 2.k

Wij delen de opvatting van reclamante voor wat betreft de locatiekeuze niet.

Uit de tekst van het Streekplan Overijssel 2000+ volgt dat de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen primair bij de betreffende gemeenten ligt (paragraaf 4.1.4.2). Nu het plangebied binnen de rode contour (belemmering uitbreidingsrichting stads- en dorpsgebied) ligt, heeft het gemeentebestuur van Deventer beleidsruimte om de afweging van locatiekeuzes voor stedelijke ontwikkelingen te maken. Deze afweging heeft de gemeenteraad van Deventer voor wat betreft Het Eikendal gemaakt in het Structuurplan Deventer 2025. Hierin is het gebied Het Eikendal aangewezen als woningbouwlocatie. Met de vaststelling van de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Het Eikendal op 24 februari 2003 heeft de gemeenteraad de keuze voor woningbouw in dit gebied bekrachtigd. Deze keuze is het resultaat van een democratisch besluitvormingsproces.

De gemeenteraad heeft daarbij nadrukkelijk gekozen voor woningbouw in het exclusieve segment teneinde ook de hogere inkomensgroepen binnen de gemeente te kunnen huisvesten. Deze keuze komt ons niet onredelijk voor, te meer daar er al langere tijd spaarzaam voor deze doelgroep binnen de stadsgrenzen van Deventer is gebouwd. Gelet op het voorgaande zien wij in de door reclamante aangedragen bedenkingen tegen het onderhavige plan geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, zijn wij van mening dat de bedenkingen van reclamante als bedoeld onder 2. ongegrond moeten worden verklaard.

3. De bedenkingen van de heer Ten Have luiden samengevat als volgt.

- a. Reclamant is in het algemeen van mening dat de gemeente zijn bezwaren (zienswijze) zonder deugdelijke motivering ongegrond heeft verklaard.
- b. Reclamant is van mening dat het plan Eikendal te grootschalig en eenzijdig is en ten koste gaat van het dorpskarakter (dorpsbelangen vs. stadsgewestelijke belangen).
- c. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de criteria die het streekplan stelt voor een inbreuk op de zone III status, maar evenmin aan de zorgvuldigheidseisen die aan een goede ruimtelijke ordening mogen worden gesteld. Reclamant is van mening dat niet aangetoond is dat er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en dat alternatieven ontbreken.
- d. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan ook zonder streekplan en streekplancriteria moet worden getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dus ook moet worden getoetst of de gemeente Deventer een steekhoudende motivering geeft voor het wijken van de geldende bestemming voor een woonbestemming ten behoeve van suburbane uitbreiding.
- e. Tijdens de planvorming is vanuit het Diepenveense bij herhaling gewaarschuwd dat de gemeente niet alleen de aanwezige kwaliteiten miskent, maar zich ook onvoldoende heeft overtuigd van de feitelijke staat van flora en fauna.
- f. Reclamant bepleit het behoud van De Kiefte, een gebied van circa 7 ha in de noordelijke punt van het plangebied als overgang tussen het kwetsbare gebied ten noorden van de Randerstraat (EHS) en de voorstedelijke uitbreiding van het dorp Diepenveen en als mogelijk redmiddel voor de daar voorkomende kerkuilen en steenuilen. Gelet hierop verzoekt reclamant ons in het uiterste geval tenminste aan dit plandeel goedkeuring te onthouden.
- g. Naar het oordeel van reclamant is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Het Eikendal niet voldaan aan de onderzoeks- en motiveringsverplichting inzake meerdere van de "algemene principes voor stedelijke ontwikkeling" als genoemd in het Streekplan Overijssel 2000+. Reclamant voert ter onderbouwing aan dat:
 - de mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling niet optimaal zijn benut doordat niet zuinig is omgesprongen met bestaande waardevolle structuren;
 - het plangebied niet logisch aansluit bij bestaand stedelijk gebied door de extreem perifere ligging dit met oog op efficiënt ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering en ter beperking van de afstand tot voorzieningen en tussen woon- en werkgebieden;
 - een afweging tussen alternatieve locaties heeft niet plaatsgevonden;
 - woningbouwplannen gericht moeten zijn op het aanbieden van de juiste kwaliteiten, aansluitend op aantoonbare behoefte en rekening houdend met de bestaande woningvoorraad. Uit de planvorming blijkt dit niet;
 - bij de planontwikkeling zullen vanaf het begin de aspecten emancipatie (....) betrokken worden. Dit aspect komt niet voor in de plantoelichting. Een concentratie van vermogende inwoners op een bijzonder perifeer gelegen locatie zal de toch weer groeiende klassenscheiding doen versterken en een verdere rem zetten op sociale mobiliteit.
- h. Reclamant heeft de indruk dat Gedeputeerde Staten van Overijssel handelen met vooringenomenheid ten aanzien van dit bestemmingsplan en verzoekt om dit bestemmingsplan primair te beoordelen vanuit het criterium "goede ruimtelijke ordening".
- i. Reclamant verzoekt om de gemeente de bevoegdheid te ontnemen om artikel 19 toe te passen voor deze planontwikkeling.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

13

Uw brief

Uw kenmerk

Beoordeling van de bedenkingen

Ad 3.a

De gemeente Deventer heeft de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, waaronder die van de reclamant opgenomen in een afzonderlijke reactienota zienswijzen. Deze reactienota is, evenals de afschriften van de ingekomen zienswijzen samen met het vastgestelde bestemmingsplan aan ons ter beoordeling gezonden. Wij hebben (het afschrift van) uw zienswijze gelezen en vergeleken met de in de reactienota Zienswijzen opgenomen samenvatting en beoordeling daarvan. Op grond van deze vergelijking zijn wij tot de conclusie gekomen dat de gemeente uw zienswijze adequaat heeft samengevat en uitgebreid heeft beantwoord. Van een ondeugdelijke motivering in de beantwoording van de zienswijze van reclamant is naar onze mening dan ook geen sprake.

Ad 3.b

Wij merken ten aanzien van de gestelde grootschaligheid en eenzijdigheid van het plan (dorpsbelangen vs. stadsgewestelijke belangen) het volgende op.

In de Structuurvisie Diepenveen (vastgesteld 18 mei 2004) is al aangegeven dat Het Eikendal als onderdeel van Diepenveen wordt ontwikkeld en ook is aangewezen op de voorzieningen van Diepenveen. Wij zijn van mening dat, gelet op de door de gemeenteraad van Deventer gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Eikendal (onder andere lage woningdichtheid, sparen van bestaande landschapselementen, versterking daarvan door aanleg van parkbos) en het gekozen woningbouwprogramma (maximaal 140 woningen op grote kavels) deze planopzet goed aansluit bij het dorps- en landelijke karakter van het dorp Diepenveen.

Dat de gemeente zich bij de toekomstige bewoners richt op een bredere doelgroep dan alleen de inwoners van Diepenveen achten wij niet onredelijk gelet op het streven van de gemeente om ook de hogere inkomensgroepen meer aan de stad te binden. Zeker nu uit het structuurplan blijkt dat Deventer naar verhouding veel huishoudens met lage inkomens heeft, die aangewezen zijn op woningen in de sociale sector. Ook in regionaal verband valt het grote aandeel goedkope huur en beperkte aandeel van koopwoningen in de woningvoorraad op.

Bovendien wordt met de binding van de hogere inkomensgroepen aan de stad het sociaal-economisch klimaat van de stad Deventer versterkt en dat is in het belang van elke inwoner van de gemeente Deventer.

Met betrekking tot de door reclamant gestelde grootschalige karakter van het plan en de strijdigheid met de Structuurvisie Diepenveen verwijzen wij verder naar de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak van 27 augustus 2008 onder 2.4.2: *"Ten aanzien van het betoog dat het plan grootschalig is, constateert de Afdeling dat in het 'Structuurplan Deventer', dat is vastgesteld door de raad in april 2004 (hierna: het Structuurplan), Het Eikendal als woningbouwlocatie is aangewezen en daarbij is aangegeven dat het gaat om een grootschalige ingreep. De nadere uitwerking van het Structuurplan in de Structuurvisie is daarmee in overeenstemming. In zoverre is het plan dan ook niet in strijd met de Structuurvisie.*

Afgezien van de gestelde grootschaligheid van het plan, heeft Ten Have niet onderbouwd op welke wijze het plan in strijd is met de Structuurvisie. Het college heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan, zoals hiervoor weergegeven onder 2.4.1., het dorps- en landelijke karakter van Diepenveen niet wordt aangetast als gevolg van het plan".

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

14

Uw brief

Uw kenmerk

Ad 3.c.

In het algemeen merken wij hierover het volgende op.

In het streekplan Overijssel 2000+ (nader te noemen het streekplan) is het provinciaal ruimtelijk beleid geformuleerd voor het stedelijk gebied en de groene ruimte. In paragraaf 3.3 staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de ontwikkeling van steden en dorpen en voor de groene ruimte. In hoofdstuk 4 wordt dit beleid nader uitgewerkt in doel- en taakstellingen, (vetgedrukte) richtlijnen en actiepunten.

Voor Het Eikendal geldt dat dit gebied bij de vaststelling van het streekplan is gerekend tot de groene ruimte. Het gebied is aangeduid als zone III vanwege de aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn echter geen aanleiding geweest om op voorhand stedelijke ontwikkeling in dit gebied uit te sluiten. De rode belemmeringslijn voor de uitbreidingsrichting van stads- en dorpsgebied is gelegd ten noorden van het gebied op de grens met de ecologische hoofdstructuur.

Ten aanzien van het specifieke bezwaar van reclamant waarin hij stelt dat het

bestemmingsplan niet voldoet aan de criteria die het streekplan stelt voor inbreuk op de zone III status (zwaarwegend maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven niet aangetoond) merken wij het volgende op.

Er gaat inderdaad groene ruimte verloren door de stedelijke uitbreiding. In paragraaf 4.2.3.8 (relatie met zonering) wordt expliciet gemaakt, dat wanneer er ruimteclaims worden gelegd op de groene ruimte rond steden en dorpen ten behoeve van locaties voor wonen, werken en voorzieningen in overeenstemming met de verstedelijkingsprincipes van het streekplan, voor deze gebieden niet langer het beleid geldt voor de groene ruimte. Deze gebieden gaan dus over naar een ander beoordelingskader. Ze vallen niet langer onder het beleid zoals verwoord in paragraaf 4.2, maar onder het beleid zoals verwoord in paragraaf 4.1. Er wordt dan getoetst aan de verstedelijkingsprincipes en niet meer aan de door reclamant genoemde criteria die geformuleerd zijn voor ruimtelijke ingrepen in de groene ruimte die stellen dat er sprake moet zijn van zwaarwegende maatschappelijke belangen en het ontbreken van alternatieven elders.

Ten aanzien van de door reclamant gestelde strijd met de zorgvuldigheidseisen die aan een goede ruimtelijke ordening mogen worden gesteld merken wij op dat wij deze mening niet delen. Naar ons oordeel heeft de gemeente Deventer in het bestemmingsplan recht gedaan aan de aanwezige natuur- en landschapswaarden en voorziet het plan in een goede overgang naar het naastgelegen gedeelte van de EHS. Niet alleen worden bestaande groene elementen in het gebied zoveel mogelijk ingepast, maar is ook voorzien in de aanleg van een parkbos dat tevens een dubbelfunctie vervult voor wateropvang. Met de keus voor de ontwikkeling van een villapark in een ruime groene setting wordt niet alleen voorzien in de behoefte van een bepaald segment van de lokale woningmarkt, maar wordt ook ingezet op een goede overgang naar het omliggende buitengebied.

Ad 3.d.

Op basis van de wettekst dienen wij bij onze beslissing te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft naar ons oordeel een goede afweging van alle bij het plan betrokken belangen gemaakt. In de plantoelichting, het raadsvoorstel en het raadsbesluit is de belangenafweging op goede wijze inzichtelijk gemaakt en is de gemaakte keuze in toereikende mate onderbouwd.

Datum
25.11.2008
Kenmerk
2008/0172478
Pagina
15
Uw brief
Uw kenmerk

Ad 3.e

Wij delen de mening van reclamant op dit punt niet. Er is in opdracht van de gemeente een aantal malen onderzoek gedaan naar het voorkomen van in de Flora- en faunawet als beschermd aangewezen plant- en diersoorten en de effecten van realisering van Het Eikendal op deze plant- en diersoorten. Ook heeft hierbij een uitgebreide inventarisatie van de in het plangebied voorkomende natuurwaarden plaatsgevonden. Uit de diverse onderzoeksresultaten blijkt, dat met inachtneming van de zorgplicht en het uitvoeren van de in de onderzoeksrapporten beschreven mitigerende maatregelen er geen sprake is van ecologische schade door ontwikkeling van Het Eikendal. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door ter zake kundige adviesbureaus. Wij hebben derhalve geen reden om de uitkomsten van deze onderzoeken in twijfel te trekken. Wij zijn van mening dat de gemeente op toereikende wijze voldaan heeft aan haar onderzoeksplicht.

Ad 3.f

Wij merken ten aanzien van dit onderdeel het volgende op.

In feite doet reclamant hier een alternatief planvoorstel door zijn pleidooi om goedkeuring te onthouden aan het gebied De Kieftede door zo dit plandeel als fourageergebied voor de uilen te behouden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gemeenteraad de vrijheid toekomt bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die hij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Pas indien de wel gekozen bestemming vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening op ernstige bezwaren stuit behoeven alternatieven te worden bezien.

Naar onze mening heeft de gemeente er in dit geval in redelijkheid voor gekozen om ook dit plandeel bij het plangebied te betrekken. De gemeente onderkent dat dit plandeel inderdaad een aantal beperkingen kent ten aanzien van de bebouwing, maar geeft ook aan dat deze beperkingen niet zodanig zijn dat in het gebied De Kieftede helemaal geen villa's kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft uit onderzoek geconcludeerd dat er nog voldoende ruimte is in dit gebied om villabebouwing te realiseren. Wel zal hierdoor de bebouwingsdichtheid in dit gebied minder zijn en daarmee ook een goede overgang naar het gebied ten noorden van de Randerstraat vormen.

Samenvattend zijn wij van mening dat ook de woningbouw in het gebied De Kieftede past binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Nu de gekozen bestemming vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet op ernstige bezwaren stuit zien wij geen grond tot onthouding van goedkeuring aan dit plandeel.

Wij voegen aan het bovenstaande nog het volgende toe.

Hoewel wij ook op dit onderdeel van de bedenkingen onze oorspronkelijke beoordeling onverkort hebben herhaald en ingelast, kan dit onderdeel feitelijk buiten beschouwing worden gelaten. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft immers in haar uitspraak van 27 augustus 2008 beslist om met betrekking tot dit plandeel zelf in de zaak te voorzien door aan het gebied met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" dat betrekking heeft op het gebied van De Kieftede haar goedkeuring te onthouden. Hiervoor geldt dat de gemeenteraad van Deventer zelf een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen.

Ad 3.g.

Het oordeel van reclamant dat bij vaststelling van het bestemmingsplan Het Eikendal niet is voldaan aan de onderzoeks- en motiveringsverplichting inzake meerdere van de algemene principes voor stedelijke ontwikkeling als genoemd in het Streekplan delen wij niet.

Datum
25.11.2008
Kenmerk
2008/0172478
Pagina
16
Uw brief
Uw kenmerk

Ten aanzien van het betoog van reclamant dat de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling niet optimaal zijn benut doordat niet zuinig is omgesprongen met waardevolle structuren merken wij op dat wij deze mening niet delen. Zo heeft de gemeente gekozen voor een planopzet waarbij een dusdanige situatie wordt gecreëerd dat sprake is van een duurzame woon- en leefomgeving. Dit blijkt uit het feit dat bij de invulling van het plangebied is gekozen voor handhaving van bestaande landschapselementen, de aanleg van een parkbos en ruime kavels in het groen. Dus niet alleen worden de bestaande groene elementen in het gebied zoveel mogelijk ingepast, maar er is ook voorzien in de aanleg van een parkbos dat een dubbelfunctie vervult voor wateropvang. Met de keus voor de ontwikkeling van een villapark in een ruime groene setting wordt niet alleen voorzien in de behoefte van een bepaald segment van de lokale woningmarkt, maar wordt ook ingezet op een goede overgang naar het omliggende buitengebied.

Ook de opvatting dat het plangebied niet logisch aansluit bij bestaand stedelijk gebied door extreem perifere ligging delen wij niet. Wij constateren dat het plangebied zowel aan de zuid- als aan de westzijde aansluit bij de bestaande bebouwing van de kern Diepenveen. Van een extreem perifere ligging is derhalve geen sprake.

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

17

Uw brief

Uw kenmerk

Met betrekking tot de opvatting van reclamant dat geen alternatieve locaties bij de afweging zijn betrokken merken wij het volgende op.

Zoals uit de jurisprudentie¹ blijkt, is in het kader van deze procedure primair aan de orde of het plan zoals dat door de raad is vastgesteld uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In verband hiermee bestaat eerst aanleiding alternatieven bij de beoordeling te betrekken indien het in het plan opgenomen woongebied uit ruimtelijk oogpunt op overwegende bezwaren stuit. Hiervan is in dit geval naar onze mening geen sprake, zodat de gemeenteraad in redelijkheid tot de keuze van de onderhavige locatie is gekomen.

Met dit plan komt de gemeente tot een verbetering van de differentiatie in het aanbod van woonmilieus binnen de gemeente. Zeker nu uit het structuurplan blijkt dat Deventer naar verhouding veel huishoudens met lage inkomens heeft, die aangewezen zijn op woningen in de sociale sector. Ook in regionaal verband valt het grote aandeel goedkope huur en beperkte aandeel van koopwoningen in de woningvoorraad op. Gelet op het voorgaande delen wij niet de mening van reclamant dat uit de planvorming niet blijkt dat woningbouwplannen gericht moeten zijn op het aanbieden van de juiste kwaliteiten, aansluitend op de aantoonbare behoefte en rekening houdend met de bestaande woningvoorraad.

Bovendien wordt met de binding van de hogere inkomensgroepen aan de stad het sociaal-economisch klimaat van de stad Deventer versterkt en dat is in het belang van elke inwoner van de gemeente Deventer.

Met betrekking tot het ontbreken van het aspect emancipatie in de plantoelichting merken wij op dat dit geen onderwerp is dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure behoort te worden geregeld. Ook de vraag of wijken al dan niet voor duurdere segmenten uit de lokale woningmarkt worden gebouwd is niet zozeer een ruimtelijke maar eerder een politieke afweging.

¹Zie uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak 1 maart 2006 nr. 200503965 (Veldhoven) en 19 april 2006 nr. 200508095 (Oldenzaal).

Ad. 3.h.

De mening van vooringenomenheid wordt door ons niet gedeeld. Wij hebben ook in het bovenstaande genoegzaam aangegeven dat wij de door de gemeente met dit plan voorgestane ontwikkeling niet strijdig achten met een goede ruimtelijke ordening, noch strijdig met het provinciale ruimtelijke beleid als vastgelegd in ons Streekplan Overijssel 2000+.

Ad. 3.i.

De wetgever heeft nadrukkelijk in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) de mogelijkheid geboden aan Gedeputeerde Staten om categorieën van gevallen aan te wijzen op grond waarvan Burgemeester en Wethouders zelf vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval kunnen Burgemeester en Wethouders van deze mogelijkheid geen gebruik (meer) maken, nu er een plan is vastgesteld waartegen bedenkingen zijn ingebracht en door ons moet worden goedgekeurd. Wij verwijzen in dit kader naar het bepaalde in paragraaf 3.2 van onze Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen waarin letterlijk is bepaald dat:

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

18

"Vrijstelling mag niet worden verleend, indien er voor het betrokken project een bestemmingsplan is vastgesteld en waartegen bedenkingen zijn ingebracht en dat bij ons ter goedkeuring is aangeboden".

De gemeente heeft ons desgevraagd laten weten dat zij deze bepaling van ons vrijstellingsbeleid heeft erkend en afziet van verlening van vrijstelling in afwachting van de goedkeuring van dit plan.

Uw brief

Conclusie.

Uw kenmerk

Gelet op het voorgaande, zijn wij van mening dat de bedenkingen van de reclamant als bedoeld onder 3. ongegrond moeten worden verklaard.

6. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben wij besloten:

- I. **de bedenkingen van J. van der Vliet (nummer 1), van de Stichting "De Molenboschen" (nummer 2) en van de heer Ten Have (nummer 3) alsnog ongegrond te verklaren;**
- II. **ALSNOG HET BESTEMMINGSPLAN "HET EIKENDAL" GOED TE KEUREN, MET UITZONDERING VAN HET PLANDEEL MET DE BESTEMMING "Woongebied - Uit te werken", DAT BETREKKING HEEFT OP HET GEBIED VAN DE KIEFTE, GELEGEN AAN DE KIEFTENWEG EN DE RANDEERSTRAAT, WAARAAN DE AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK IN HAAR BESLUIT VAN 27 AUGUSTUS 2008 (NR. 200800437/1) REEDS GOEDKEURING ONTHOUDEN HEEFT;**
- III. **een exemplaar van dit besluit te zenden aan de gemeenteraad van de gemeente Deventer, met bijvoeging van een exemplaar van de planvoorschriften en de plankaart;**

IV. een afschrift van dit besluit te zenden aan:

- a) de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving (Subcommissie);
- b) VROM, Inspectie Oost;
- c) ODO;
- d) de eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, met bijvoeging van de onder III. genoemde stukken;
- e) het college van Burgemeester en Wethouders van Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer;
- f) Secretaris van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage;
- g) J. van der Vliet, Schuurmansweg 6, 7431 BT Diepenveen;
- h) mr. R.C. Hoogwerff-Schlotz, namens Stichting "De Molenboschen", Molenweg 30, 7431 BK Diepenveen;
- i) de heer H. Th. ten Have, Randerstraat 29, 7431 PR Diepenveen.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,

Datum

25.11.2008

Kenmerk

2008/0172478

Pagina

19

Uw brief

voorzitter,

secretaris,

Uw kenmerk

