

GEMEENTE DEVENTER

Bestemmingsplan Het Oostrik

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd augustus 2007
- B. Voorschriften, gedateerd augustus 2007
- C. Plankaart, schaal 1:1000, tekeningnummer 054023x-11.s01, gedateerd augustus 2007



GEMEENTE DEVENTER

Bestemmingsplan Het Oostrik

Toelichting

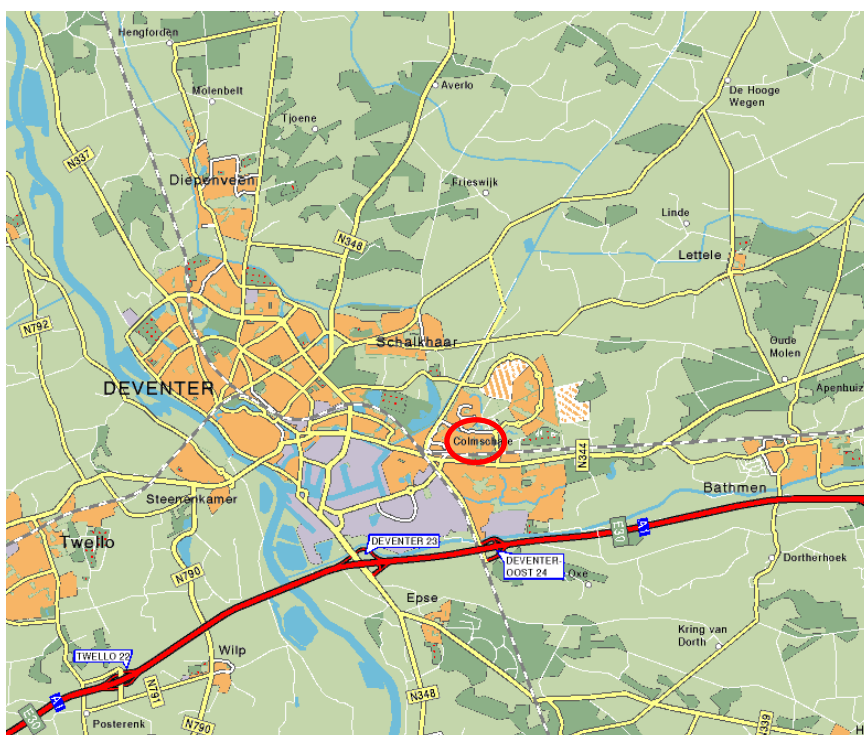
1.	INLEIDING	3
1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen	4
1.3.	Opbouw en voorbereiding van de toelichting	5
1.4.	Karakter van het nieuwe plan	6
1.5.	Leeswijzer	6
2.	BELEID.....	7
2.1.	Rijksbeleid.....	7
2.2.	Provinciaal beleid.....	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	HISTORIE	11
3.1.	Ondergrond.....	11
3.2.	Geomorfologie	11
3.3.	De ontstaansgeschiedenis.....	11
3.4.	Cultuurhistorie/archeologie	12
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK.....	14
4.1.	Inleiding.....	14
4.2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
4.3.	Stedenbouwkundige uitwerking	15
4.4.	Bestaande situatie	17
4.5.	Ontwikkelingen	18
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK.....	21
5.1.	Wonen.....	21
5.2.	Maatschappelijke functies.....	21
5.3.	Groen en recreatie.....	21
6.	VERKEERSSTRUCTUUR	22
6.1.	Gemotoriseerd verkeer	22
6.2.	Fietsverkeer	22
6.3.	Openbaar vervoer	22
6.4.	Voetgangers.....	22
6.5.	Verkeersveiligheid	22
6.6.	Parkeervoorzieningen.....	23
7.	SOCIALE PARAGRAAF	24

7.1.	Algemeen.....	24
7.2.	Sociale veiligheid	24
8.	MILIEU-ASPECTEN	26
8.1.	Geluid.....	26
8.2.	Luchtkwaliteit	27
8.3.	Bodem.....	27
8.4.	Leidingen/energie	28
8.5.	Externe veiligheid	28
8.6.	Bedrijven en milieuzonering.....	29
8.7.	Ecologie	29
8.8.	Duurzaamheid	30
9.	WATERHUISHOUDING	31
9.1.	Oppervlaktewater.....	31
9.2.	Hemelwater.....	32
9.3.	Riolering.....	32
9.4.	Grondwater	33
10.	HET JURIDISCH PLAN.....	34
10.1.	De planopzet.....	34
10.2.	De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.....	34
10.3.	De bestemmingen.....	35
10.4.	Aanvullende bepalingen	37
11.	HANDHAVING.....	39
12.	FINANCIËLE PARAGRAAF.....	40
13.	BIJLAGE I.....	41

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar woongebieden herzien in het kader van een actualisering- c.q. standaardiseringproces door middel van een “wijkwijze aanpak”. Onder de woongebieden wordt verstaan de bebouwing die gelegen is binnen de bebouwde kom van de stad Deventer de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Okkenbroek en sinds 1 januari 2005 ook Bathmen.



Gemeente Deventer

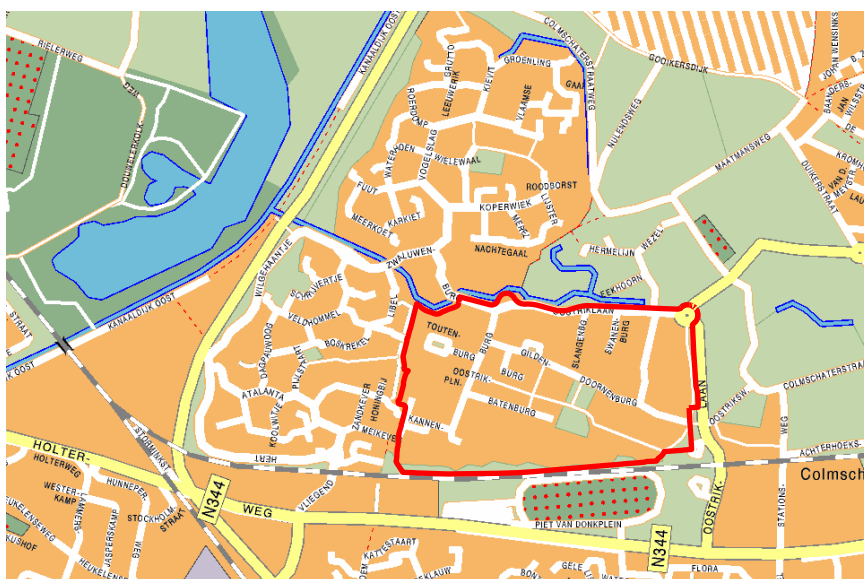
Het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de woonwijk “Het Oostrik” gelegen in de stad Deventer (het op bovenstaand kaartje met rood omcirkelde gebied).

Plangrens

De begrenzing van “Het Oostrik” (plangebied) komt in grote lijnen overeen met de begrenzing van “Bestemmingplan Het Oostrik”, uit 1971. Het onderhavige plangebied wordt:

- aan de noordzijde begrensd door de Zwaluwenburg en de Oostrikklaan;
- aan de oostzijde begrensd door de Oostrikklaan;
- aan de westzijde grotendeels begrensd door de wijk Blauwenoord;
- en aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Deventer – Enschede.

De begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Het Oostrik, onderdeel van stadsdeel Colmschate

Vigerende regeling

Voor het onderhavige plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- het globale bestemmingsplan "Het Oostrik" (vastgesteld 28 oktober 1971, goedgekeurd 17 januari 1972);
- bestemmingsplan "Het Oostrik 1971 1^o uitwerking": bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van ca. 900 woningen (vastgesteld 2 maart 1972, goedgekeurd 24 april 1972);
- bestemmingsplan "Het Oostrik 2^o uitwerking": uitwerking van de bijzondere doeleinden: de kerk met daaromheen in hoofdzaak groen (vastgesteld 4 april 1989, goedgekeurd 1 juni 1989).

1.2. Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen

Tot de actualisatie van bestemmingsplannen is besloten n.a.v. de volgende aspecten:

- *Behoeftte aan een meer uniforme planologische regeling.*
Binnen de gemeente Deventer vigeren thans een grote hoeveelheid (deels gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 procedures. Het grote aantal ruimtelijke regelingen verschilt onderling qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gevolg hiervan is dat volledig inzicht in en overzicht over de diverse planologische regelingen verbetering behoeft. Dit geldt zowel voor de burgers als voor plantoetsers. Door het opnemen van een uniforme planologische regeling in de nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen, wordt de raadpleegbaarheid en daarmee rechtszekerheid en handhaving vergroot.

- *Actualisering feitelijke situatie noodzakelijk.*
De bestaande situatie is - zeker bij sterk gedateerde plannen - niet altijd in overeenstemming met het vigerende kaartbeeld en/of de vigerende gebruiksregels. Het met enige regelmaat actualiseren van plannen is belangrijk voor een goede handhaving.
- *Informatieverstrekking en -uitwisseling nu en in de toekomst.*
De rijksoverheid gaat ervan uit dat binnen een redelijke termijn een groot deel van de overheidsinformatie via internet kan worden geraadpleegd. Enkele gemeenten plaatsen reeds nu hun bestemmingsplannen op het internet. In de nabije toekomst zullen steeds meer bestemmingsplannen op deze wijze tervisie gelegd worden.
Bovendien dienen bestemmingsplannen binnenkort digitaal aan de provincie te worden geleverd conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO): een classificatie voor digitaal leveren van gegevens over ruimtelijke objecten in het veld van de Ruimtelijke Ordening.
Het digitaliseringsproces vraagt om bestemmingsplannen die qua opzet afgestemd zijn op het kunnen presenteren op internet.
- *De Woningwet.*
Eveneens is de Woningwet op een aantal punten herzien. Voor het bestemmingsplan is naast het uitbreiden van het aantal vergunningvrije bouwwerken, vooral van belang de verplichting voor gemeenten om een welstandsnota op te stellen. Beide veranderingen vragen enige afstemming met de regeling in het bestemmingsplan.
- *De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wet ruimtelijke ordening)*
Tenslotte kan nog worden gewezen op de op handen zijnde fundamentele herziening van de huidige wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin de verplichting zal worden opgenomen dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien.

De actualisering geschiedt door middel van het opdelen van de totale bebouwde kom in meerdere deelgebieden. Bij het opdelen in deelgebieden wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande woonwijken. Vanzelfsprekend zullen de deelgebieden naadloos op elkaar aansluiten zodat men na de afronding van deze inhaalslag feitelijk kan spreken van één bestemmingplan.

1.3. Opbouw en voorbereiding van de toelichting

Om te komen tot een gedegen - met het specifieke plangebied rekening houdende - planologische opzet, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan één en ander vooraf gegaan. Er heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies in de wijken aanwezig zijn. Met deze

achtergrondinformatie is vervolgens in Het Oostrik gekeken in hoeverre de informatie en de praktijk overeenkomen.

De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en een literatuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting.

1.4. Karakter van het nieuwe plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

In het voorliggende plan is een gebied meegenomen waarbinnen meer grootschalige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Het betreft "het Brunsveld", een herstructureringslocatie. Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting worden relevante beleidszaken op verschillende schaalniveaus beschreven. Ingegaan wordt op de historie, de ruimtelijke en functionele karakteristiek, de verkeersstructuur en milieu- en wateraspecten. Tot slot wordt ingegaan op het juridisch plan, de handhaving en de exploitatie

2. BELEID

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

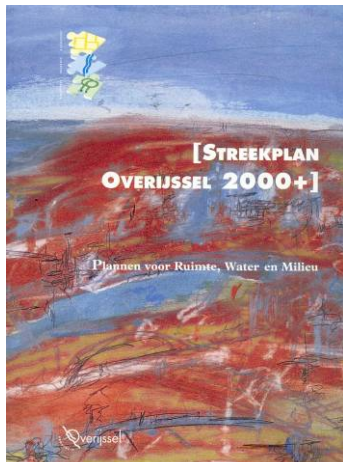
Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan bij de vraag aan te sluiten.

De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande woonwijken in Deventer is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'.

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

2.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan. Voor Overijssel is dat Streekplan Overijssel 2000+, vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van 13 december 2000.



Streekplan Overijssel



Het streekplan spreekt zorg uit over de kwaliteit van naoorlogse woonwijken. In algemene zin constateert het streekplan dat de kwaliteit van de wijken uit de naoorlogse periode onder andere onvoldoende scores op het gebied van een goede en veilige dagelijkse leefomgeving. Het streekplan noemt herstructurering als één van de instrumenten om de problematiek te doorbreken.

Deventer wordt in het streekplan specifiek genoemd als één van de steden waar herstructurering voortvarend ter hand genomen moet worden.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025

Op 27 april 2004 is het structuurplan Deventer 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Het structuurplan verwoordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een visie op hoofdlijnen, voor de lange termijn (2025).

Het structuurplan richt zich op ruimtelijke ontwikkelingen op allerlei terreinen, in hun onderlinge samenhang. Een van de onderwerpen die aan bod komt is het wonen. Op het gebied van wonen wordt niet alleen gekeken naar nieuwe woningbouwlocaties, maar wordt ook kritisch gekeken naar de huidige voorraad.

Het structuurplan is tevens bedoeld om elementen uit het streekplan op gemeentelijk niveau uit te werken. Zo wordt bijvoorbeeld aan het in het streekplan genoemde instrument herstructurering invulling gegeven. Daartoe heeft de gemeente in het structuurplan herstructureringsgebieden aangegeven. Het doel van de herstructurering is een kwaliteitsimpuls voor de betreffende buurten of wijken te realiseren. Dit is noodzakelijk omdat er in deze wijken in veel gevallen een eenzijdige woningvoorraad staat en consumenten met keuzevrijheid steeds vaker hun woning elders zoeken. De Oostriklaan is aangeduid als één van de kleinere herstructureringslocaties. De uitvoering is voortvarend ter hand genomen. De betreffende woningen zijn gesloopt en op de locatie wordt thans een nieuwbouwproject gerealiseerd onder de naam "het Brunsveld".

Sociale structuurvisie en sociaal programma

De gemeente Deventer heeft in 2004 en 2005 respectievelijk de sociale structuurvisie en het sociaal programma vastgesteld. De ambitie is dat de gemeente binnen het sociale domein met bewoners en instellingen bouwt aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

Een van de uitwerkingsprojecten/punten van het sociaal programma is het ontwikkelen van een visie op voorzieningen in stad en wijk en dit te vertalen in multifunctionele accommodaties (mfa) in de stad en de wijken zoals wijkvoorzieningencentra (wvc) en brede scholen.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- meer ruimte voor jongeren
- meervoudig ruimtegebruik
- multifunctionaliteit

Adviesnota Te gek een eigen plek – informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota is in 2005 aan B&W aangeboden en geeft advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren. De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken:

- a. What's up: kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.
- b. Stay around: iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren, waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Bijvoorbeeld trapveldjes, basketbalveldje.
- c. No problem: grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonende te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Overkapping, skatebaan, verharding.

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zoveel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek. Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Het onderhavige bestemmingsplan levert geen problemen op bij het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken. Trapveldjes en kleinschalige speelvoorzieningen kunnen binnen zowel de bestemming "groen" als binnen de bestemming "verkeer-verblijf" worden gerealiseerd. Om tot een goede locatie te komen voor een "no problem" plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening is gehouden, is de mogelijkheid tot het realiseren van een "no problem" plek mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid (zie artikel 11.3).

Milieubeleidsplan 2003-2008

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal.

Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

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

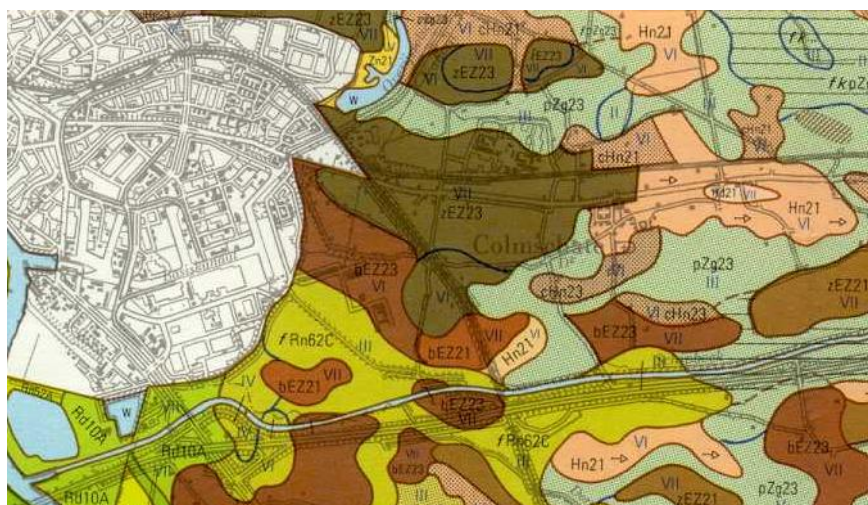
Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het gemeentelijke milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindersituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging.

Waar nodig worden met name geluids-, veiligheids-, en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan.

3. HISTORIE

3.1. Ondergrond

De samenstelling van de bodem is na te gaan aan de hand van de bodemkaart. De opname voor deze bodemkaart dateert van de periode 1969-1973, dus nog net voordat de ontwikkeling van Het Oostrik begon. De voor de bodemkaart gehanteerde ondergrond dateert van 1976, hierop is de eerste bebouwing van Het Oostrik al waar te nemen. Het plangebied ligt voor een groot gedeelte op de rand van de Colmschaterenk. In het plangebied komen overwegend twee



Fragment bodemkaart

bodemtypen voor: hoge zwarte enkeerdgronden, en beekerdgronden (beide bestaande uit lemig fijn zand). Het voorkomen van hoge zwarte enkeerdgronden, gekoppeld aan de Colmschaterenk, is het resultaat van vroeger handelen: mest en stro uit de stallen werd op akkers gebracht om de vruchtbaarheid van de bodem te verbeteren, het zogenoemde potstalsysteem.

3.2. Geomorfologie

In het plangebied komen natuurlijke hoogteverschillen voor welke grotendeels nog in het gebied zijn terug te vinden. Vanaf de Colmschaterenk (in het zuidelijke gedeelte van het gebied) daalt het plangebied naar het noorden toe in hoogte.



Natuurlijke hoogteverschillen zijn in het plan opgenomen

3.3. De ontstaansgeschiedenis

Nadat de concentrische uitbreiding van Deventer in noordoostelijke richting in 1960 al eens was gestuit op de gemeentegrens met Diepenveen en dit werd opgelost door een grenswijziging, stagneerde de bouwstroom rond 1970 opnieuw door het bereiken van de gemeentegrens. Een volgende grenswijziging in noordelijke richting werd



*Fragment stadsplattegrond 1974,
Het Oostrik "in the middle of
nowhere".*



*Fragment stadsplattegrond 1980,
realisatie Groot Douwel.*



*Fragment stadsplattegrond 1990,
stadsdeel Colmschate krijgt vorm.*

door Diepenveen afgewezen, waardoor naar het oostelijk, ver van de stad gelegen gebied rondom Colmschate moest worden uitgeweken. Deze gronden behoorden ook tot de gemeente Diepenveen, maar ditmaal werd snel overeenstemming bereikt. Toch wilde Diepenveen laten zien dat de grenswijziging eigenlijk niet nodig was en dat zij goed in staat was om de woonwijken in Colmschate zelf te realiseren. Nog voordat de gronden in 1973 aan Deventer werden overgedragen, werd vergunning verleend voor de bouw van 950 huurwoningen, gebouwd in een hoge dichtheid.

Na de overdracht van de grond werd de ontwikkeling van Colmschate voortgezet met de bouw van Groot Douwel en Blauwenoord (1975-1984), de Colmschaterenk, het Roessink en het Bramelt (1985-1989) en het Essenveld en het Swormink (1986-1996). Vanaf 1994 is de Vindexlocatie de Vijfhoek in ontwikkeling waarmee Groot Colmschate wordt afgerond.

Het Oostrik (1973-1974) was de eerste wijk waarin als reactie op de monotone en grootschalige woningbouw uit de jaren '50 en '60 werd getracht kleinschaligheid en menging van functies terug te brengen. De wijk werd door het bureau Gelderblom ontworpen op basis van het weefsel-principe van de SAR (Stichting Architecten Research), waarbij werd gestreefd naar verwevenheid van functies, verschillende bouwvormen in één straat en mogelijkheden tot aanpassingen en veranderingen aan de bebouwing. Uitgaande van de rationaliteit van het bouwproces werd getracht om nieuwe wijken boeiender, leefbaarder en natuurlijker te maken. Dit beeld wordt niet meteen opgewekt door Het Oostrik, omdat de toegepaste architectuur nog streng en strak bleef. In de architectuurgeschiedenis is de wijk echter wel van belang als een van de eerste wijken waar de weefselprincipes van de SAR consequent werden toegepast.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten die aan Het Oostrik ten grondslag liggen en de wijze waarop de wijk uiteindelijk haar definitieve gestalte kreeg.

3.4. Cultuurhistorie/archeologie

Voor archeologie was het plangebied ooit interessant. In de periode 1982 tot 1985 is hier door de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek gedaan waarbij er vondsten uit de Bronstijd en de IJzertijd zijn gevonden. Hier is echter niets van bewaard gebleven. Een proefonderzoek uit 2002 ter plaatse van Doornenburg in verband met de nieuwbouw op het Brunsvelt leverde geen resultaten op. Wel is er enige verwachting in het gebied onder de spoorlijn Deventer-Almelo. Deze gronden vallen echter buiten het plangebied.

Zoals vermeld in paragraaf 3.3 is het gebied interessant als voorbeeld van het toepassen van de weefselprincipes van de SAR (Stichting Architecten Research). In cultuurhistorisch opzicht heeft de wijk om die reden waarde.

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Inleiding

In een reeks bijeenkomsten eind jaren '60, begin jaren '70, overwoog een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de toenmalige gemeenten Diepenveen en Deventer en adviseurs van een tweetal ruimtelijke ordenings- en architectenbureaus een aantal structurele mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe woonwijk ten oosten van de stad Deventer. Dit leidde tot twee mogelijke modellen als kader waarin het bestemmingsplan voor de eerste fase van Het Oostrik diende te passen.

Het belangrijkste verschil tussen de beide modellen, aangeduid als model A en model B, is het aantal woningen dat gebouwd kan worden.

Met het oog op mogelijkheden voor een maximale bevolkingscapaciteit voor de toekomst is gekozen voor model B dat: "voorziet in twee wijken ieder bestemd voor ± 20.000 inwoners. Een zuidelijke wijk is over de spoorlijn heen gesitueerd en de tweede wijk is noordelijk daarvan gedacht. Beide wijken worden gescheiden door een oost-west gerichte invalsweg, welke geen verkeersfunctie in de wijk zal krijgen"¹. Beide modellen voorzien in een NS-halte. Gestreefd werd naar concentratie van de bevolking binnen ± 800 meter van die toekomstige halte. De gefaseerde ontwikkeling van de noordelijke wijk zou dan ook beginnen met de bouw van ± 900 woningen in het bij de beoogde halte gelegen "Oostrik". Dit gebied werd nader begrensd door de verkeersverbindingen aan de oostzijde, de oost-west gerichte waterloop aan de noordzijde en de spoorbaan aan de zuidzijde. De westelijke grens werd bepaald door de maximaal mogelijke vrijheid die overbleef tegen de achtergrond van de genoemde structuurmodellen. De wijk werd via de aan te leggen Oostriklaan ontsloten op de Holterweg, waarbij voor de kruising met het spoor in de toekomst een tunnel werd voorzien.

In het model werden slechts enkele kaders voor de nadere invulling van de wijk gegeven. Zo voorzag het programma, naast het genoemde aantal van ± 900 woningen, niet in werkterrein buiten de verzorgende sector van Het Oostrik zelf en geen scholen boven het niveau van basisonderwijs. Daarnaast werd opgemerkt dat bij de uitwerking de zwakke hoogteverschillen in het terrein zouden moeten worden verwerkt ter verrijking van het woonmilieu. In het gebied kon worden volstaan met een centrale groenzone met daarin opgenomen bebouwde voorzieningen, omdat juist buiten de grenzen van de wijk een fraai landschappelijk element (vermoedelijk het gebied rond de Douwelerkolk) ligt dat later gebruikt moest worden in de totale structuur van de in hoofdzaak onbebouwde voorzieningen. Overigens werd al geconstateerd dat verbreding van de bestaande waterloop langs de noordzijde van het plan nodig zou zijn voor de waterafvoer.



Oostriklaan



waterafvoer



Centrale groenzone

¹ Teksten overgenomen uit het globale bestemmingsplan "Het Oostrik" uit 1971.

4.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

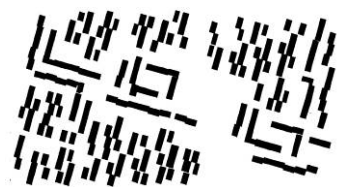
Op 28 oktober 1971 heeft de Raad van de gemeente Diepenveen het globale, uit te werken bestemmingsplan "Het Oostrik" vastgesteld. In dit zogenaamde moederplan is de keuze voor model B gemaakt en zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nadere invulling van de wijk vastgelegd.



Carports onder de woningen



Station Colmschate



Bebouwingsstructuur het Oostrik



hoofdverzamelvoetgangersroute

Uitgangspunt voor de interne structuur van Het Oostrik is één noord-zuid gerichte centrale groenzone door het midden van de wijk met daarin scholen.

Aan weerszijde van deze groenzone zijn 2 woonbuurten geprojecteerd die ieder vanaf de verkeersweg worden ontsloten door middel van doodlopende straten met keerlussen. Voetpaden (eventueel met fietspaden) lopen via de kortste route naar de scholen, het activiteitencentrum en het toekomstig NS-station en winkelcentrum.

Ondanks de woningnood en de noodzaak tot grote bouwstromen was hoogbouw niet gewenst. Dat in Het Oostrik een hoge dichtheid kon worden bereikt met veel openbare (onbebouwde) ruimte was mede mogelijk door oppervlakte voor lang parkeren in de bebouwing op te nemen. Voor het parkeren is tevens aangegeven dat dit maximaal 60 meter van de woning mogelijk moest zijn. Een ander uitgesproken doel was zoveel mogelijk woningen een eigen tuin te geven, waaronder bij een deel van de woningen op de begane grond van de meergezinshuizen. Dit leidde tot een woningprogramma met maximaal 15% in 6 lagen, maximaal 50% in 4 lagen (eventueel plus onderlaag) en minimaal 40% eengezinswoningen. Hierbij diende meer dan 50% van de woningen een eigen tuin te hebben, waarbij het percentage van de meergezinswoningen zonder tuin laag kon blijven door toepassing van maisonnettewoningen op de begane grond. Het programma voorzag naast de genoemde woningen en scholen in een noodvoorziening voor winkels en in een later stadium ook nog de behoefte aan een gebouw voor algemene culturele en recreatieve voorzieningen.

4.3. Stedenbouwkundige uitwerking

Op 2 maart 1972 werd de "1e uitwerking van het bestemmingsplan Het Oostrik" vastgesteld door de Raad van de gemeente Diepenveen. De uitwerking voorzag in woningbouw in een hoge dichtheid van uiteindelijk 49,5 woningen per hectare. Omdat daarnaast de woningbouw in 6 lagen uit het programma was geschrapt, ontstond een wijk met een hoog percentage bebouwd oppervlak.

Naast de noord-zuid gerichte centrale groenzone werd in het plan een oost-west georiënteerde zogenaamde hoofdverzamel voetgangersroute opgenomen, die een belangrijke drager is van de structuur van de wijk. Deze route wordt begeleid door meergezinshuizen in 3 en 4 lagen,



Speelsterreinen...



...met een verschillend karakter



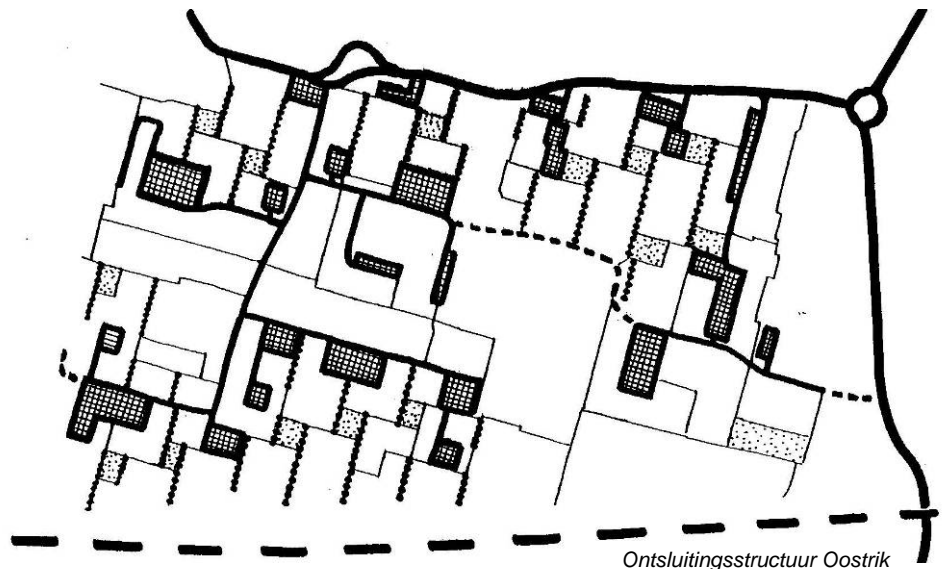
Groenvoorzieningen scheiden voetgangers van het overige verkeer

waardoor hogere lineaire bebouwing ontstaat. Hierop sluiten woonclusters aan van een kleinere schaal en met een introvert karakter met hoofdzakelijk eengezinshuizen en woningtypes van verschillende grootte. Zo onderscheidt het plan als het ware 2 soorten gebieden met specifieke bebouwingstypen: woningtypen met uitsluitend eengezinshuizen in een dichte clustervormige opbouw en woningtypen langs de lineaire voetgangersroute met voornamelijk eengezinshuizen met parkeren eronder en gestapelde woningen in 3 of 4 bouwlagen. Door middel van een sterk geschakeerde opbouw van ruimten en massa's is gestreefd naar gevarieerdheid in de wijk. In de wijk is een aantal specifieke speelsterreintjes aangewezen en hebben de voetgangersroutes een visueel afwisselend beeld en karakter: open-gesloten, licht-schaduw, stenig-grazig, druk-stil, droog-nat, natuurlijk-gecultiveerd en hoog-laag. Daartegenover staat de toepassing van gelijke bouwkundige elementen, materialen en maatvoering, met als doel de eenheid van de wijk te bevorderen. Het uiteindelijke woningbouwprogramma was als volgt: 54% eengezinshuizen met tuin, 18,5% (opgetilde) eengezinshuizen zonder tuin, 15,8% meergezinshuizen met tuin en 11,7% meergezinshuizen (boven maisonnettes en flatwoningen) zonder tuinen. Het hoge percentage van 70% van de meergezinshuizen met eigen tuin is bereikt door de veelvuldige toepassing van maisonnettes, met name gesitueerd langs de centrale voetgangersroute. Waar nodig zijn dan ook beplantingen als buffer tussen de rijweg en daaraan grenzende tuinen opgenomen.

In de verkeersstructuur is een duidelijke scheiding aangebracht tussen de specifieke voetgangersruimte en de ruimte voor het overige verkeer, waarbij de voetganger prioriteit heeft. Daarom is centraal in het plan de genoemde hoofdverzamel voetgangersroute opgenomen, die is gericht op de gerealiseerde NS-halte en voorzieningen (winkelcentrum). De ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer geschiedt door middel van de al in het moederplan aangegeven buurtontsluitingswegen welke uitmonden in doodlopende straten met keerlussen.

Legenda

-  wijkontsluitingsweg
-  buurtontsluitingsweg
-  parkeren openlucht
-  (woon)paden
-  onderdoorgangen
-  verblijfsruimte
-  verbinding langzaam verkeer
-  spoorlijn



Via deze wegen is ook het fietsverkeer ontsloten, maar speciaal daarvoor zijn via eindpunten van keerlussen tevens twee fietspaden in het noordwesten en zuidwesten van het plangebied toegevoegd. Bij noodgevallen zijn de verharding in de groenstrook langs de spoorlijn en de hoofdvoetgangersroutes ook geschikt voor hulpdiensten.

Het parkeren is geregeld door middel van circa 450 parkeerplaatsen onder woningen en circa 750 op parkeerterreinen in de openlucht nabij buurtontsluitingswegen of keerlussen.

Voor iedere woning is zo ongeveer 1,27 parkeerplaats voorhanden, over het algemeen binnen een loopafstand van 60 meter met uitzondering van enkele woningen in het zuid-westen van de wijk waar de afstand kan oplopen tot 80 meter.

4.4. Bestaande situatie

Kijkend naar de bestaande wijk Het Oostrik valt op dat het gehele plan twee richtingen kent, namelijk oost-west en noord-zuid. Op basis van deze richtingen is het programma van de wijk verdeeld en is de ruimtelijke structuur bepaald. Toch is er weinig onderscheid tussen de overwegende appartementenbouw langs de centrale voetgangersroute en de daaraan gelegen clusters met eengezinswoningen. Weliswaar is er een duidelijk verschil in richtingen (oost-west langs de route en noord-zuid in de clusters), maar door het geringe onderscheid in hoogte of architectuur valt dit niet meteen op. Hiervan gaat dan ook geen sterke structurerende werking uit en draagt het niet echt bij aan de oriëntatie binnen de wijk. De eenheid van architectuur is wel zeer kenmerkend voor Het Oostrik en is zeker belangrijk voor de eenheid van de wijk. Zeer opvallend daarbij zijn bijvoorbeeld de toegepaste lessenaarskappen. Deze eenheid wordt soms echter ook ervaren als saai(heid). In dat licht is het interessant om enige kanttekeningen te plaatsen bij de motivatie voor deze eenheid. Ten tijde van de ontwikkeling van het plan was de druk om vooral snel te bouwen om politieke en volkshuisvestelijke redenen zeer hoog. Het is zeer aannemelijk dat dit een belangrijker reden zal zijn geweest om eenvormig te bouwen dan het streven naar architectonische eenheid, temeer omdat dit niet paste in de filosofie van de SAR. Daarin werd wel gestreefd naar gestandaardiseerde bouw, maar juist om daarmee de bewoner de mogelijkheid te geven de individuele woning naar eigen wens aan te passen. Zowel bij de ontwikkeling als in de bestemmingsplanregeling van Het Oostrik werden hiertoe echter nooit veel mogelijkheden gegeven. Overigens laten de stedenbouwkundige opzet en de nu eenmaal bestaande eenheid van architectuur ook maar beperkte ruimte voor individuele wijzigingen, omdat afwijkingen het bestaande beeld al snel aantasten.

Naast de architectuur zijn waarschijnlijk de onderdoorgangen in de woonclusters het meest beeldbepalend voor de wijk. Door middel van de aaneenschakeling van deze onderdoorgangen, kleine binnenpleintjes en woonpaden ontstaan introverte en besloten ruimtes. Voor bezoekers is



Eengezinswoningen



Lessenaarskappen



appartementen

het al snel een waar doolhof van “kruip door - sluip door” paden en pleintjes, waarbij het onderscheid tussen privé- en openbaar terrein vaak niet duidelijk is.



Ook de galerijen dragen bij aan het "kruip door - sluip door" gevoel...

4.5. Ontwikkelingen

Het Brunsveld

Vanuit het beleidskader is aangegeven dat er een herstructureringsopgave ligt in Het Oostrik. In Het Brunsveld is de herstructurering van Het Oostrik van start gegaan. Hiervoor is vrijstelling op grond van artikel 19 WRO verleend. Ter plaatse zijn 88 woningen gesloopt. De nieuwbouw is thans in aanbouw en omvat de ontwikkeling van circa 120 woningen, een A.D.L. Unit (algemene dagelijkse levensverrichtingen) en een kinderdagverblijf. Een van de voorwaarden voor de herstructurering is dat er in ieder geval 1 op 1 wordt teruggebouwd. Het voorliggende plan voldoet aan dit uitgangspunt.

In het plan worden 3 woningtypen onderscheiden:

- Appartementen in een appartementencomplex met galerijontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. De woonkamer en de terrassen van deze woningen zijn op de buurt gericht. In het appartementencomplex wordt een aantal Fokuswoningen² gerealiseerd.

² Een Fokuswoning (officieel ADL-clusterwoning) maakt deel uit van een Fokusproject (ADL-cluster) van 12-18 ADL-woningen en ADL-eenheid (hulpunit). Het gaat om standaard aangepaste huurwoningen die eigendom zijn van een woningcorporatie. De woningen zijn verspreid gebouwd in een gewone woonwijk. Ze kunnen alleen verhuurd worden aan mensen die voldoen aan de hiervoor geldende voorwaarden. De woningen zijn volledig toegankelijk voor rolstoelgebruikers, met hun eventuele partner, kinderen en/of andere huisgenoten. Een Fokuswoning heeft twee tot vijf kamers (meestal drie).

- Urban Villa's langs de Oostriklaan. Deze Urban Villa's zijn vanwege het geluid van de Oostriklaan afgekeerd en dus gericht op de buurt. Deze uit 5 bouwlagen bestaande Urban Villa's bevatten een aantal Fokuswoningen en een A.D.L. Unit.
- Rondom de centrale groene open ruimte is plaats voor drie woonvelden met grondgebonden doorzonwoningen. De eindwoningen hebben een entree en raampartijen op de kopse kant. Dit is om de levendigheid en de sociale controle te vergroten.

De bestaande groenstrook langs de Oostriklaan geldt met haar volgroeide bomen als een belangrijke kwaliteit van het gebied. Dit groene karakter is dan ook een belangrijke drager van de stedenbouwkundige structuur voor Het Brunsveld. In de bestaande situatie was de groenstrook vanuit de wijk moeilijk te bereiken. Hierdoor was sprake van een sociaal onveilige en derhalve ongewenste situatie. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur is de groenstrook de wijk ingetrokken, waardoor deze als centraal thema van Het Brunsveld kan worden aangemerkt.

Centraal in Het Brunsveld wordt een open groene ruimte gecreeërd. Hierdoor profiteert ook de rest van Het Oostrik van de groene drager van het plan. Deze groene ruimte vormt tevens de directe verbinding tussen de Doornenburg en het bestaande groen langs de Oostriklaan. Vanaf de Doornenburg zullen verder meerder zichtlijnen worden gecreeërd richting de groenstructuur langs de Oostriklaan. Dit versterkt het parkachtige karakter van Het Brunsveld nog verder.

Langs de Oostriklaan zorgen de drie Urban Villa's (welke in het bestaande groen worden gerealiseerd) voor de benodigde sociale veiligheid. Tevens krijgt de Oostriklaan door de realisatie van de Urban Villa's een stedelijker karakter mee, waardoor het als een waardige toegangsweg richting de Vijfhoek zal fungeren. De Urban Villa's sluiten qua uitstraling en architectuur ook aan bij de ontwikkelingen aan de Oostzijde van Oostriklaan, waardoor de "poortfunctie" van de Oostriklaan nog verder versterkt wordt.

De woningen centraal gelegen in Het Brunsveld zullen worden gesitueerd in een strokenverkaveling en tevens van een lessenaarskap worden voorzien. Hiermee wordt aangesloten op één van de belangrijkste stijlkenmerken van Het Oostrik. Het Brunsveld zal hierdoor niet op zichzelf komen te staan.

In Het Brunsveld wordt voorzien in de bouw van een kinderdagverblijf. Uitgangspunt voor het materiaalgebruik van het kinderdagverblijf is dat deze moet passen in het parkconcept van de buurt en moet aansluiten bij de belevingswereld van kinderen

Bebouwing centrale groenzone van Het Oostrik

In het vigerende plan bestaat de mogelijkheid om in het centrale groengebied de bestemming "maatschappelijk" te realiseren. Van deze

mogelijkheid is de afgelopen 30 jaar geen gebruik gemaakt. Ook het initiatief dat zich tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan aandiende, heeft geen vervolg gekregen. Mede door de reacties vanuit de wijk op dit initiatief en de slechte ontsluitingsmogelijkheden van het gebied, is ervoor gekozen de bouwmogelijkheden in dit gebied op te heffen en het gebied in zijn geheel te bestemmen tot groengebied. Dit met uitzondering van het perceel van de scoutinggroep, dat in het zuidelijk deel van het centrale groen gebied is gelegen. Voor dat perceel blijft de bestemming “maatschappelijk” gehandhaafd.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1. Wonen



Van carport naar garage



Onderdoorgangen



Scouting



Basketbal...



...en voetbalveld

In het plangebied komen overwegend eengezinswoningen voor (72,5%). Het merendeel daarvan beschikt over een tuin (75%) en is gegroepeerd rond hofjes. De in het plangebied voorkomende gestapelde- en meergezinswoningen zijn voornamelijk gesitueerd langs de doorgaande langzaamverkeersgebieden. Vanuit het oogpunt van ruimtebesparing met betrekking tot het parkeren beschikken veel woningen over een carport onder de woning. In de afgelopen tijd is een aantal van deze open carports verbouwd tot afgesloten garages.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk, waarbij de voetgangers en overig verkeer fysiek van elkaar gescheiden zijn, heeft geleid tot een structuur van doorsteekjes en onderdoorgangen.

Binnen de stedenbouwkundige opzet is destijds al rekening gehouden met de huisvesting van senioren en alleenstaanden en zijn er 124 woningen in één bouwlaag gerealiseerd met een tuin.

5.2. Maatschappelijke functies

In het plangebied zijn meerdere voorzieningen gevestigd ten behoeve van kinderopvang. Deze kinderdagverblijven zijn nu nog verspreid over verschillende locaties. In het kader van de herstructurering van Het Brunsveld wordt voorzien in de bouw van een nieuw kinderdagverblijf.

Aan de Slangenburg bevindt zich een praktijk voor fysio-manuele, tevens sporttherapie. Aan de Toutenburg bevindt zich een huisartsenpraktijk. Overige voorzieningen die in het plangebied voorkomen zijn een kerk en een scoutingvereniging.

Daarnaast komen in Het Oostrik op kleine schaal aan huis gebonden beroepen voor, zoals manicure-pedicure, belastingadvies e.d.

In het Brunsveld wordt voorzien in een A.D.L. Unit ten behoeve van de Fokuswoningen (zie paragraaf 4.5).

5.3. Groen en recreatie

Het groen in het gebied heeft meerdere functies waaronder een recreatieve. Centraal in Het Oostrik ligt een grote open groene ruimte die door de jeugd als speelveld gebruikt kan worden. Hier zijn ook een aantal specifieke (speel)voorzieningen geplaatst (o.a. een basketbalveld, voetbalveld, hondenuitlaatplaats). Langs het spoor, in de doorgaande groenstructuur zijn meerdere trapveldjes e.d. gerealiseerd. Verspreid door de wijk zijn voor de jongere kinderen kleinere speelplaatsen gecreëerd.

6. VERKEERSSTRUCTUUR

6.1. Gemotoriseerd verkeer



Oostriklaan

Het Oostrik wordt door de Oostriklaan verbonden met het lokale en interlokale verkeer. De Oostriklaan-Vliegend Hert wordt aan twee zijden op de hoofdwegenstructuur ontsloten, namelijk via de Holterweg en de N348. Gemotoriseerd kan geen gebruik meer maken van de aansluiting van de Atalanta op de Holterweg. Als principe voor de interne ontsluiting van het gebied is gekozen voor een duidelijke scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Om deze scheiding te bevorderen ligt de buurtontsluitingsweg (Zwaluwenburg/Oostriklaan) aan de noordkant van het plangebied. Vanaf deze ontsluitingsweg leiden 2 wegen in zuidelijke richting de wijk in. Deze wegen takken vervolgens af in een aantal doodlopende straten met keerlus.

De gehanteerde systematiek minimaliseert het aantal kruisingen met voetgangersruimten, maar betekent een minder gunstige ontsluiting voor de automobilist.

6.2. Fietsverkeer

Het fietsverkeer kan binnen de wijk gebruik maken van de buurtontsluitingswegen. Daar waar dit leidt tot omwegen zijn kortsluitende fietspaden aangelegd.

Deze fietspaden zijn onder andere aangelegd naar de spoorwegovergang (Oostriklaan) en onderdoorgang (Atalanta) in de directe omgeving en ten behoeve van de ontsluiting naar de overige stadsdelen.

6.3. Openbaar vervoer

Het Oostrik is met de stad verbonden door middel van busvervoer en door het spoor. Uitgangspunt bij het ontwerp van de wijk is dat de afstand van een woning tot een bushalte nooit meer dan 300 meter bedraagt. In de huidige situatie rijden de bussen een halfuursdienst op Het Oostrik. Ook met de trein kan men van en naar Het Oostrik komen. In de spits op basis van een halfuursdienst. Buiten de spits stopt de trein 1 keer per uur op station Colmschate.



Ook met de trein bereikbaar

6.4. Voetgangers

Het voetgangerssysteem is functioneel gescheiden van het overige verkeer door middel van vrijliggende voetpaden en onderdoorgangen. Het voetpadensysteem binnen de wijk kent een sterke oriëntatie op het station Colmschate.

6.5. Verkeersveiligheid

Door de strikte scheiding van vervoerswijzen is in principe sprake van een verkeersveilige wijk. Op een aantal punten, met name op routes van

en naar scholen en andere voorzieningen zijn aanvullende maatregelen getroffen.



Carports

6.6. Parkeervoorzieningen

Om in Het Oostrik te kunnen voldoen aan het gewenste aantal woningen en de destijds gehanteerde parkeernorm is een oplossing gezocht en gevonden in overlappend grondgebruik, waarbij voor ongeveer 450 auto's parkeerruimte is gecreëerd in de vorm van carports onder de woningen. Daarnaast zijn voor ongeveer 750 auto's parkeerterreinen in de open lucht gerealiseerd.

Indien gekozen was voor een traditionele oplossing van het parkeren (in de openlucht en/of in boxen) had dit geresulteerd in een lager percentage eengezinshuizen in combinatie met hoger dan 4 lagen bouwen, hetgeen niet overeenkwam met de uitgangspunten.

Deze parkeerterreinen liggen nabij buurtontsluitingswegen of keerlussen. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op circa 1200, wat neerkomt op circa 1.27 parkeerplaatsen per woning.

De loopafstand van woning tot parkeerplaats bedraagt over het algemeen niet meer dan 60 meter (met uitzondering van een 12-tal woningen in het zuidwestelijke deel, waar de afstand maximaal 80 meter bedraagt).



Parkeren in het Oostrik

7. SOCIALE PARAGRAAF

7.1. Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen in de wijk zullen worden getoetst aan sociale ontwerppunten die aan de globale inrichting van de openbare ruimte en de fysieke inrichting kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt daarbij is dat de vraag van de burger centraal staat, er aandacht is voor verschillende levensfasen van bewoners en slimme combinaties van functies/voorzieningen die de combinatie van werk en zorg mogelijk maken. In de wijk is plaats voor iedereen, ook voor kwetsbare groepen. Buurten en wijken hebben verschillende woonmilieus en leefstijlen en bieden de mogelijkheid tot het combineren van functies zoals bijv. woon-werkpanden.

Tot slot is het belangrijk dat wijken en buurten gelegenheid bieden tot ontmoeting, aan eisen van sociale veiligheid voldoen, en gebouwd en ingericht worden volgens het politiekeurmerk veilig wonen.

7.2. Sociale veiligheid

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

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

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw / wooncomplex

en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

Het Oostrik heeft een bestaande stedenbouwkundige opzet en structuur. Vanuit het (hedendaagse) oogpunt van sociale veiligheid heeft die structuur een aantal tekortkomingen. De wijk is naar binnen gekeerd, waardoor er geen toezicht is op de groenzoom om de wijk met de daarin gelegen wandel- en fietsroutes.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het afsluiten van carports onder bepaalde woningen, zodat een afgesloten stallingsruimte voor auto's ontstaat. Om te voorkomen dat donkere nissen ontstaan, is aan het verlenen van vrijstelling o.a. de voorwaarde gekoppeld dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid.

Bij realisatie van Het Brunsveld is aandacht besteed aan de groenzone in relatie tot de nieuwe woonbebouwing. De bouw van woningen in Het Brunsveld betekent een aanmerkelijke verbetering van de sociale veiligheid. Met name in de clusters met eengezinswoningen is er een onoverzichtelijke kruip door-sluip door structuur met verspringende bebouwing, onderdoorgangen als woonpaden, vooruitgeschoven bergingen, etc. Vooral bij de woonpaden is de scheiding tussen privé-openbaar vaak onduidelijk, al is er wel zicht op de paden vanuit de woningen. Binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijke maatregelen ter handhaving en verbetering van de sociale veiligheid.

Daarnaast kunnen op woningniveau in het kader van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen" diverse maatregelen worden genomen.

8. MILIEU-ASPECTEN

In Het Oostrik is de woonfunctie de belangrijkste functie. De woon- en leefkwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door milieubelasting vanwege de spoorlijn en sportcentrum De Scheg aan de zuidzijde van het plangebied. Behalve spoorweglawaai levert het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor en de opslag van gevaarlijke stoffen in De Scheg een zeker risico op voor bewoners van de wijk.

8.1. Geluid

Een groot deel van de woningen in het plangebied ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn Deventer-Almelo en binnen de geluidzone van een aantal zoneplichtige wegen, waaronder de Holterweg en de Oostriklaan.

Wegverkeerslawaai

De wegverkeersgeluidbelasting op de bestaande woningen in de geluidzones is in ieder geval lager dan 65 dB(A). Ten behoeve van de nieuwbouw in het Brunsveld is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting op de gevels van de geplande nieuwbouw. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat voor een aantal van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 50 dB(A) wordt overschreden. Voor deze woningen zijn hogere grenswaarden door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Railverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai is 57 dB(A). Woningen die buiten de 57 dB(A)-contour geprojecteerd worden ondervinden geen beperkingen vanwege railverkeerslawaai. Voor woningen die binnen de 57 dB(A)-contour geprojecteerd worden en waarvoor geen geluidsbepalende maatregelen getroffen kunnen worden, kan onder strikte voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 70 dB(A). De huidige geluidbelasting vanwege het spoor is zodanig hoog, dat langs het spoor een geluidscherm wordt geplaatst. Dit geluidscherm zal op zijn vroegst medio 2007 worden gerealiseerd. De akoestische situatie bij de woningen in het plangebied is dan acceptabel. Met behulp van het akoestisch spoorboekje (As-win 2000) zijn, voor de verwachte situatie in 2010/2015 en na realisatie van het geluidscherm (2m. hoog), indicatief de relevante geluidscontouren langs het spoor Deventer-Almelo (traject 140, 4,2 Km) vastgesteld. Deze geluidbelastingen zijn gebaseerd op de resultaten van het door DGMR opgestelde akoestische onderzoek in het kader van de schermplaatsing langs Blauwenoord en Het Oostrik. Uitgaande van een waarneemhoogte van 7,5 meter ligt de huidige, dichtst bij het spoor gelegen woonbebouwing, ongeveer op de 70 dB(A)-contour.

Vanwege deze geluidssituatie mag nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet dichterbij het spoor worden gebouwd dan de huidige woonbebouwing. De benodigde hogere grenswaarde kan worden verleend onder voorwaarde dat bebouwing langs het spoor een afscherpende functie zal vervullen voor achterliggende geluidgevoelige bebouwing.

Het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het Brunsveld had ook betrekking op railverkeerslawaaier. Geconstateerd is dat voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor zijn door Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden vastgesteld.

Sportcentrum De Scheg

In het sportcentrum zijn geluidbronnen aanwezig die hinderlijk kunnen zijn voor de omgeving (omroepinstallatie, publiek, muziekinstallatie, technische installaties). De maximaal toelaatbare geluidemissie van het sportcentrum is vastgelegd in de milieuvergunning van 5 januari 1993. Deze geluidnormen beschermen omwonenden in voldoende mate tegen onacceptabele geluidhinder vanwege het sportcentrum.

8.2. Luchtkwaliteit

In het besluit luchtkwaliteit (BLK) zijn normen opgenomen voor luchtkwaliteitsaspecten ten gevolge van het stedelijke verkeer. De te onderscheiden luchtkwaliteitscomponenten zijn: zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen en lood (Pb). Verder is in het BLK vastgelegd dat wanneer de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, de grenswaarden uit het BLK in acht moeten worden genomen.

De luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer in en langs het plangebied. In het milieujaarverslag 2002 van de gemeente Deventer wordt over luchtkwaliteit gemeld dat, voor wat betreft de relevante wegvakken in en nabij het plangebied Het Oostrik, geen sprake is van overschrijding van grenswaarden en/of plandrempels voor de luchtkwaliteitscomponent.

8.3. Bodem

In het plangebied heeft een beperkt aantal bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, zoals een drukkerij, een autobedrijf en twee voormalige boerderijen. Deze activiteiten leveren echter geen vermoeden van een ernstige verontreiniging op. In het verleden zijn, voorzover bij de gemeente bekend, twee onderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn zintuiglijk lokaal lichte bijmengingen met puin aangetroffen. In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of tetrachlooretheen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten

overschrijden slechts de streefwaarden en vormen derhalve geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Daarnaast is op een enkele locatie in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte is naar verwachting van nature aanwezig. Op grond van het hiervoor gaande is de conclusie dat de algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de huidige bestemmingen.

Ten behoeve van de nieuwbouw in het Brunsveld is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Wel is op een aantal plaatsen de bovengrond (0,0 - 0,5m –mv) licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Tevens is het grondwater licht verontreinigd met tetrachlooretheen (per), chroom, nikkel en licht en sterk verontreinigd met arseen. Het asfalt is niet teerhoudend en geschikt voor warm hergebruik. De aangetoonde verontreinigingen vormen geen belemmering voor de herontwikkeling van de lokatie.

8.4. Leidingen/energie

In het plangebied staat een mast ten behoeve van GSM-telefonie. Deze is geplaatst middels een artikel 19.3 WRO-procedure en wordt in het onderhavige plan opgenomen.

8.5. Externe veiligheid

Voor het plangebied zijn twee lokale bronnen voor wat betreft veiligheidsrisico's ten gevolge van gevaarlijke stoffen aan te wijzen. Dit betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor en de opslag van ammoniak bij sportcentrum de Scheg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Aan de zuidzijde van het plangebied is het spoortraject Deventer-Enschede gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is thans de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Daarin staat onder meer dat het aandachtsgebied voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico (PR) ten gevolge van het spoor bestaat uit een zone tot 30m van het spoor. Het groepsrisico (GR) moet bekeken worden in een zone tot 200m vanaf het spoor. Het groepsrisico hangt onder meer af van het aantal mensen per hectare dat zich bevindt in deze zone. Het plangebied ligt voor een deel in het aandachtsgebied van het spoor. De risico's voor de (woon)omgeving als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn onderzocht in de milieu-effectrapportage voor het te ontwikkelen Deventer Entertainment Centre (deze ontwikkeling is thans stilgelegd), direct ten zuiden van de spoorlijn

Deventer-Enschede. Het milieu-effectrapport (Oranjewoud, 7 mei 2003) laat zien dat zowel de norm voor het PR als de oriënterende waarde voor het GR ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, niet wordt overschreden.

De risico's vanwege het spoor worden in de huidige situatie acceptabel geacht.

Opslag van ammoniak bij sportcentrum de Scheg

Ten behoeve van de koelinstallatie van de ijsbaan bevindt zich in het sportcentrum een opslagvat voor ammoniak met een inhoud van 1600 kilogram ammoniak. Het opslagvat is geplaatst in een aparte brandwerend afgescheiden ruimte met een opvangvoorziening voor lekkage. De installatie is voorzien van automatische blokafsluiters. Dit houdt in dat bij lekkage de installatie automatisch door afsluiters wordt opgedeeld in delen die ammoniak bevatten zodat de uitstroom van ammoniak wordt beperkt. In 1990 is voor de Scheg bij de aanvraag van de milieuvergunning een risico-analyse uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt voldaan. Volgens de milieuvergunning moet de installatie voldoen aan de landelijke technische richtlijnen. Ook de ligging van de installatie ten opzichte van risicogevoelige bestemmingen zoals woningen, is in overeenstemming met de afstandseisen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De koelinstallatie van De Scheg levert dan ook geen onaanvaardbare risico's op voor de woonomgeving.

8.6. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied ligt verspreid een aantal dienstverlenende en bedrijfsmatige bedrijven. Deze bedrijfsactiviteiten zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2 (Bedrijven en milieuzonering, VNG). Voorts is er in het plangebied een kerk gelegen. Gezien de ligging levert deze kerk geen hinder op voor de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de bedrijven in het plangebied thans geen onacceptabele hinder opleveren.

8.7. Ecologie

Binnen het plangebied is een groenstructuur van enige omvang aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied grenst een spoordijk met een potentiële ecologische waarde.

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

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Thans is onbekend of en zo ja welke beschermde dieren en plantsoorten voorkomen in het plangebied. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de wezel en de bunzing holen hebben in de spoordijk. Mogelijk maken beide soorten gebruik van de groenstructuren in Het Oostrik. Deze groenstructuren worden tevens gebruikt door vogels en kleine zoogdieren. Mogelijk dienen de waterpartijen nog als leef- en voortplantingsgebied voor amfibieën en vissen. De spoordijk wordt door veel soorten gebruikt als leefgebied en als verbindingsmogelijkheid naar andere delen van Deventer. Gezien het stedelijke karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden verder beperkt zijn.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook een inventarisatie van beschermde dieren en plantsoorten plaats te vinden, teneinde duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van beschermde soorten.

8.8. Duurzaamheid

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaamverkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen. Het onderhavige bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter, met enkele mogelijkheden voor uitbreiding. Concrete bouwplannen zullen in dat verband beoordeeld worden op genoemde duurzaamheidsthema's.

9. WATERHUISHOUDING

9.1. Oppervlaktewater



Overijssels Kanaal

Het Oostrik kende van oorsprong geen grote wateroppervlakken. Wel liep door het gebied een smalle leide-sloot, welke via een klein gemaal op het Overijssels Kanaal afwatert. Ten behoeve van de ontwikkeling van Het Oostrik is de bestaande leide verbreed en zijn enkele vijverpartijen gegraven, hetgeen onder meer noodzakelijk is om pieken in de afvoer op te kunnen vangen.



Vijverpartij als onderdeel van de groenstructuur



Inlaat

De vijverpartijen zijn om lange taluds te vermijden, aangebracht in het laagste deel van het gebied, waarbij één vijverpartij als onderdeel is opgenomen in de centrale groenzone.

De waterhoogte van de vijvers kan door middel van een inlaat van uit het Overijssels Kanaal op peil worden gehouden.

De vijverpartijen (peilhoogte NAP+ 4.85m) hebben waterstaatkundig gezien meerdere functies:

- aan- en afvoer functie voor Het Oostrik en van het achterliggende gebied (o.a. het gebied van de Scheg, ten zuiden van de spoorlijn Deventer-Enschede);
- de opvang van hemelwater bij hevige regenval (retentie) en de afvoer hiervan;
- opvang van overstortend rioolwater;
- voldoende drooglegging van het aangrenzende gebied.

Vanaf de vijver loopt de watergang in zuidelijke richting ondergronds verder door het centrale groengebied. Deze a-watergang is in beheer bij

Waterschap Groot Salland. Dit betekent dat de Keur Waterschap Groot Salland van toepassing is.

9.2. Hemelwater

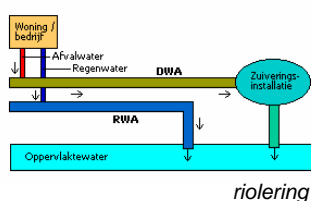
In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het hemelwaterriool naar het oppervlaktewater.

In het kader van de nota Waterbeheer 21^e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren”.

Als uitgangspunt van gemeente en waterschap voor woongebieden wordt een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver.

Van de verharde oppervlakken komen vanwege het risico van vervuiling alleen de dakoppervlakken voor afkoppeling in aanmerking. Tevens mogen geen uitlogende materialen (zoals zinken dakgoten) voor de verharde oppervlakken worden gebruikt.

Onderzocht moet worden of schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie kan plaatsvinden door gebruik te maken van bijvoorbeeld infiltratiekragen. De inhoud van de infiltratievoorziening kan worden bepaald op 10 mm van het aan te sluiten dakoppervlak. Alle buien tot 10 mm neerslag worden dan volledig geïnfiltreerd in de bodem. Van alle zwaardere buien wordt eveneens 10 mm direct in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het overige water via het verhardterrein (straatkolken) naar het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt afgevoerd.



9.3. Riolering

Het rioolstelsel in Het Oostrik is een zogenaamd gescheiden systeem, dat wil zeggen dat het afvalwater en het hemelwater via aparte buizenstelsels worden afgevoerd. Het afvalwater naar de Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en het hemelwater naar het oppervlaktewater. Omdat er via het afwaterriool ook hemelwater van het achterliggende gebied (bedrijvenpark Kloosterlanden) wordt afgevoerd kan het riool dit in extreme situaties niet aan en wordt bij zeer hevige regenval overgestort op oppervlaktewater. Mede om het overstorten van afvalwater te beperken wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk schoon hemelwater af te koppelen door dit ter plaatse te infiltreren in de bodem.

9.4. Grondwater

In stedelijk gebied is sprake van vergroting van verhard oppervlak in vergelijking met het landelijke gebied zoals het was voordat er gebouwd werd. Afhankelijk van het afvoer- en bufferingssysteem voor het hemelwater leidt dit tot wijziging (verlaging) van de grondwaterstand in het gebied door verminderde aanvulling en mogelijk versnelde afvoer. Mede hierom wordt ernaar gestreefd het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Stedelijk gebied vereist een grotere ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwater) dan een terrein met agrarische bestemming of natuurgebied. Voor stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale ontwateringsdiepte van 1 meter onder het vloerpeil van de gebouwen, hetgeen ongeveer 80 cm onder de wegen betekent. De hoogte van de grondwaterstanden variëren tussen NAP + 4,05 en 5,88 m. Het maaiveld van het terrein van Het Oostrik varieert van ongeveer NAP + 9,00 m in het zuidwesten tot ongeveer NAP + 7,00 m in het noordoosten. Dit betekent dat de drooglegging van het terrein is verzekerd.

10. HET JURIDISCH PLAN

10.1. De planopzet

In de voorschriften is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de plankaart vormen de voorschriften het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen, die hieronder zal worden besproken.

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals een gebruiksbeperking en een overgangsbepaling.

Op de plankaart zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de voorschriften is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

10.2. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

De voorschriften van het onderhavig bestemmingsplan zijn voor een groot deel afgestemd op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2006)". Dit is een door het ministerie van VROM (samen met de zgn. DURP-partners) ontwikkelde standaard, waarin bindende afspraken en aanbevelingen zijn gedaan, met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan. Deze afspraken hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan; de afspraken hebben enkel tot doel meer eenheid te brengen in de opbouw en de presentatie van bestemmingsplannen. Zo hebben de afspraken bijvoorbeeld betrekking op de naamgeving en volgorde (alfabetisch) van bestemmingen, de wijze van weergave van bestemmingen en aanduidingen op de plankaart, de legenda van de plankaart en de opbouw van de bestemmingsplanvoorschriften. De afspraken zijn eveneens gericht op het digitaal opbouwen en raadplegen van bestemmingsplannen.

In de standaard is een aantal bindende afspraken opgenomen; formeel bestaat er geen verplichting deze afspraken te volgen. Dit zal echter anders worden in de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit kader zullen verplichtingen worden opgelegd ten aanzien van de opzet en de presentatie van het bestemmingsplan. De standaard loopt op deze verplichting vooruit.

10.3. De bestemmingen

Artikel 3. Bedrijf-Nuts

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan, waaronder een zendmast, die als zodanig op de kaart is aangeduid.

Artikel 4. Groen

De bestemming betreft gronden waar uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en water zijn toegestaan. Ten behoeve van de bescherming van de ondergronds in duikers gelegen a-watergang, is deze watergang op de kaart aangeduid en door middel van een medebestemming planologisch beschermd.

Artikel 5. Maatschappelijk

De bestemming *Maatschappelijk* betreft de binnen het plangebied aanwezige en mogelijk te realiseren maatschappelijke doeleinden, zoals kinderopvang binnen Het Brunsveld en de scouting.

De bestemming is op de kaart onderverdeeld in twee vlakken: het bouwvlak en een gebied buiten het bouwvlak. Het bouwvlak geeft aan waar gebouwen mogen worden opgericht.

Voor een bouwvlak is op de kaart een bebouwingspercentage aangegeven. Het aangegeven percentage mag niet worden overschreden. Indien geen percentage is aangegeven, betekent dit dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Artikel 6. Verkeer-Verblijf

De bestemming *Verkeer-Verblijf* betreft wegen en openbaar verblijfsgebied, met inbegrip van groenvoorzieningen e.d. Ook kunstobjecten zijn hier toegestaan, alsmede loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van woningen. *Ten behoeve van de bescherming van de ondergronds in duikers gelegen a-watergang, is deze watergang op de kaart aangeduid en door middel van een medebestemming planologisch beschermd.*

Artikel 7. Water

De bestemming *Water* richt zich op de gronden die als (open) water op de kaart zijn aangegeven. Ook de binnen het plangebied vallende hoofdwatgangen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

Artikel 8. Wonen

Binnen de bestemming *Wonen* zijn de bestaande (eengezins)woningen en appartementenblokken ('meergezinswoningen') opgenomen, alsmede de woningen die ontwikkeld zullen worden binnen het gebied 'Het Brunsveld'.

De meergezinswoningen zijn specifiek op de kaart aangeduid. Bij meergezinswoningen gaat het om één gebouw, dat als ruimtelijke eenheid kan worden gezien, waarbinnen meer woningen zijn opgenomen naast en/of boven elkaar. Bij eengezinswoningen gaat het om gebouwen waarbinnen één woning is opgenomen. Deze woningen/ gebouwen kunnen wel aaneengebouwd zijn.

Binnen één bestemmingsvlak, met de aanduiding “bijzonder woongebouw” op de kaart, zijn ook gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van o.a. zorg- en verpleegvoorzieningen.

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de in de gebruiksbepaling (artikel 12) genoemde voorwaarden. Zo dient het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving. Het gebruik moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt het gebruik voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt.

Binnen de bestemming *Wonen* zijn de volgende vlakken te onderscheiden:

- het bouwvlak;
het bouwvlak is in het systeem van de vergelijkbare bestemmingsplannen, de belangrijkste aanduiding; de ligging van het bouwvlak bepaalt de situering van het hoofdgebouw, dit vlak is afgestemd op de ligging van de bestaande woningen.
- de zone bijgebouwen;
de zone bijgebouwen markeert het gebied waarin normaliter aan- uit en bijgebouwen mogen worden gebouwd. In het onderhavig plan ligt de regeling genuanceerder, ook op gronden buiten de zone bijgebouwen kunnen – zij het beperkt – bijgebouwen worden gebouwd;
- het voorterrein;
de aanduiding ‘voorterrein’ is opgenomen als aparte aanduiding. De zone voorterrein is mede bestemd voor openbaar gebied.
- Buiten het bouwvlak en de zone bijgebouwen is er nog een gebiedje, dat voorheen specifiek als tuin werd aangeduid. De specifieke aanduiding is in de nieuwe opzet niet meer noodzakelijk. Binnen de tuinen en ook binnen de aanduiding ‘voorterrein’ zijn in beperkte mate bijgebouwen toegestaan. Het betreft bestaande schuurtjes (ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan), die zijn gelegen vóór de woningen, danwel ernaast. Indien de schuurtjes niet toegankelijk zijn vanuit particuliere tuinen, maar vanuit (semi)-openbaar gebied, zijn de schuurtjes opgenomen binnen het ‘voorterrein’.
- Ook de op de kaart aangegeven ‘onderdoorgangen’ zijn mede bestemd voor openbaar gebied

- Voorts is op de kaart een aanduiding voor carports (binnen de bebouwing) opgenomen. Ter plaatse van deze carports mogen op de begane grond geen hoofdgebouwen worden opgericht. De carports dienen open te blijven. Afsluiting is alleen mogelijk via vrijstelling. Er is dan geen sprake meer van een carport, maar van een afgesloten stallingsruimte voor auto's.

De situering van het bouwvlak en de zone bijgebouwen kunnen onder voorwaarden via een wijzigingsplan worden gewijzigd, zodat een andere situering van het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt.

Op de kaart is voorts aangegeven uit hoeveel bouwlagen het hoofdgebouw mag bestaan.

Tenslotte is op de kaart een aanduiding opgenomen, die aangeeft of de woningen dienen te worden afgedekt met een lessenaarskap. De overige woningen zijn afgedekt met een plat dak.

De aangeduide vorm komt overeen met de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande situatie. Afdekking met een kap op gebouwen waarvoor een lessenaarskap is voorgeschreven is alleen mogelijk via vrijstelling.

.

10.4. Aanvullende bepalingen

Artikel 9. Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10. Gebruiksbeepaling

Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de aangegeven bestemming.

Artikel 11. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Artikel 12. Procedureregels

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

Artikel 13. Strafbepaling

In deze bepaling is de overtreding van verbodsbepalingen strafbaar gesteld.

Artikel 14. Overgangsbepalingen

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt (na goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten).

Artikel 15. Slotbepaling

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

11. HANDHAVING

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

- a. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.
De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure, doordat in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten zijn ingebouwd.
- b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- c. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- d. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

12. FINANCIËLE PARAGRAAF

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden.

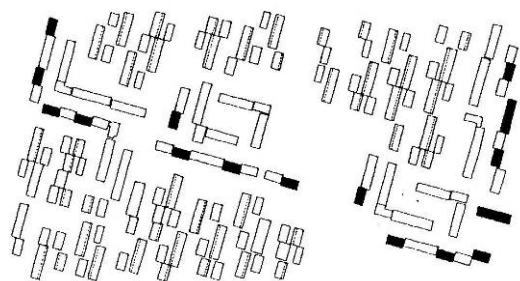
13. BIJLAGE I

Overzicht van de situering van de in Het Oostrik voorkomende woningtypen en dwarsdoorsneden met indeling van de woning. De onderscheiden typen zijn ingedeeld en benoemd overeenkomstig de oorspronkelijke bouwaanvraag. Alle woningen hebben een beukmaat van 5,40 meter.

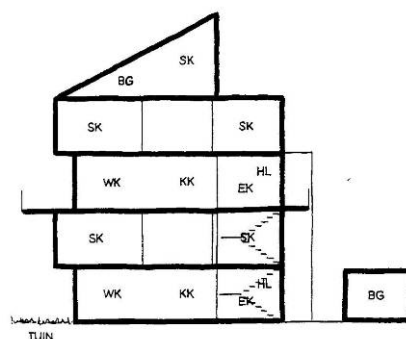
LEGENDA

HL = hal
 WK = woonkamer
 BG = berging

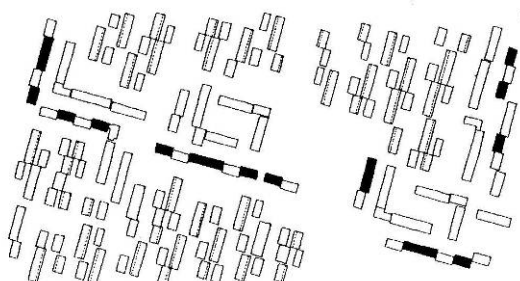
EK = eetkamer
 SK = slaapkamer
 CP = carport
 KK = keuken
 HK = hobbykamer



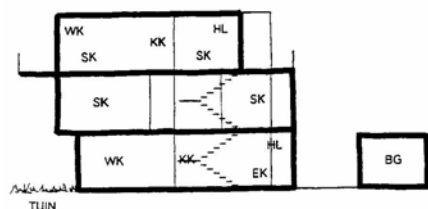
Situering bebouwingstype FG



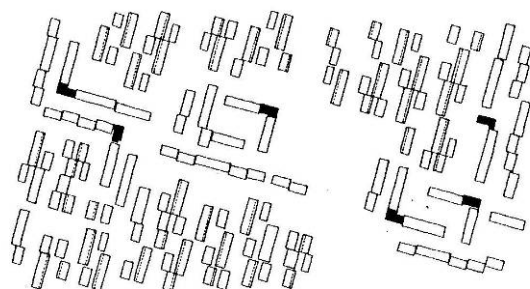
Doorsnede bebouwingstype FG



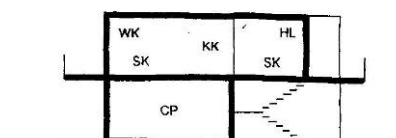
Situering bebouwingstype FK



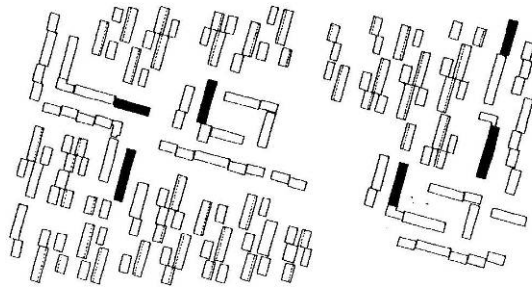
Doorsnede bebouwingstype FK



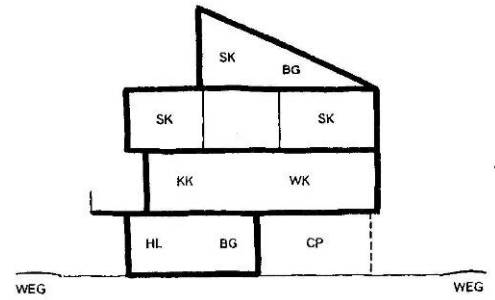
Situering bebouwingstype K



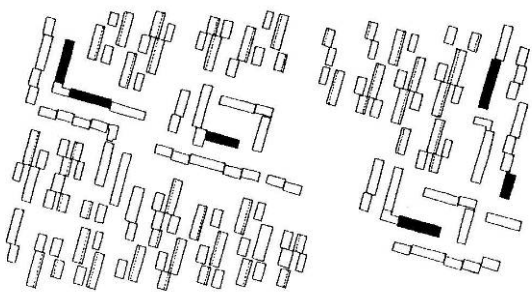
Doorsnede bebouwingstype K



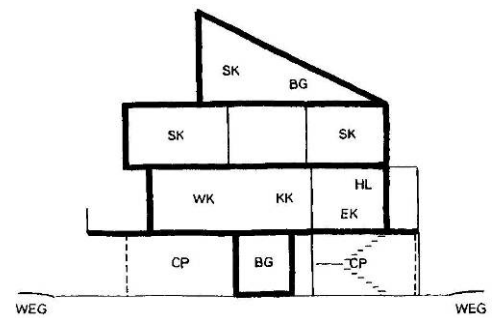
Situering bebouwingstype H



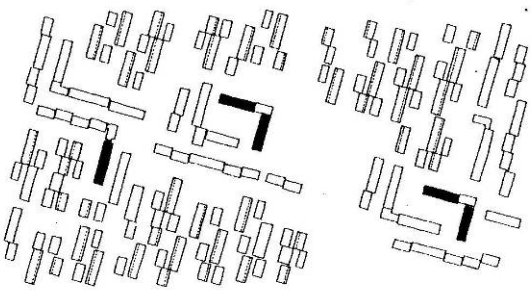
Doorsnede bebouwingstype H



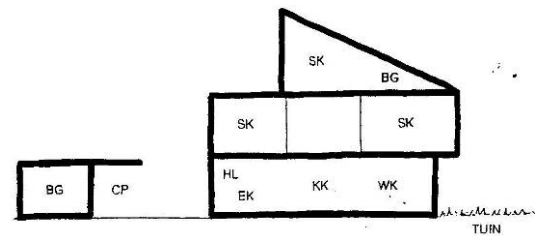
Situering bebouwingstype J



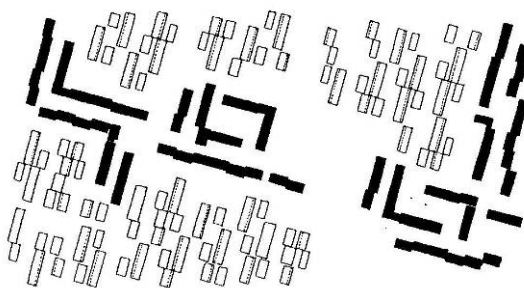
Doorsnede bebouwingstype J



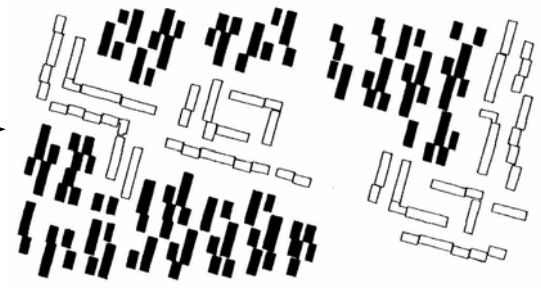
Situering bebouwingstype E



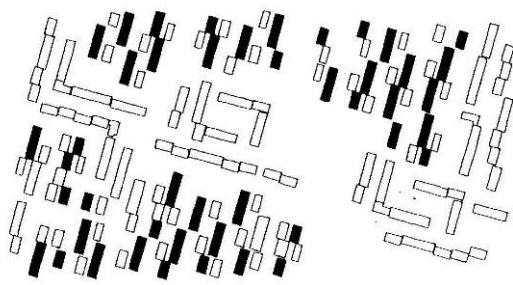
Doorsnede bebouwingstype E



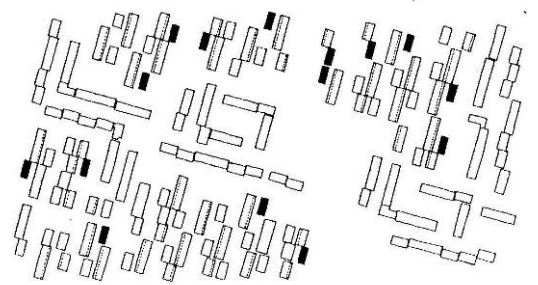
Woningtypen langs voetgangersroute



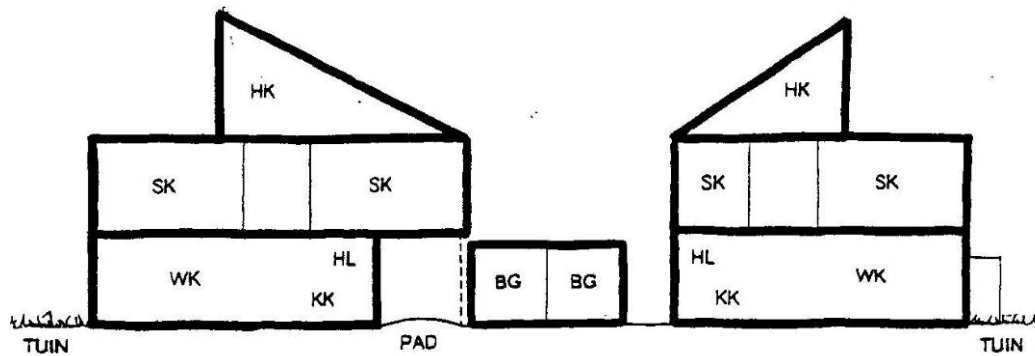
Eengezinshuizen in dichte clusters



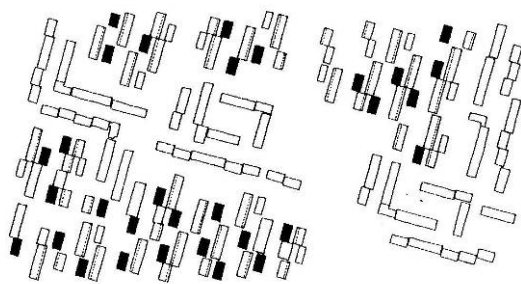
Situering bebouwingstype A



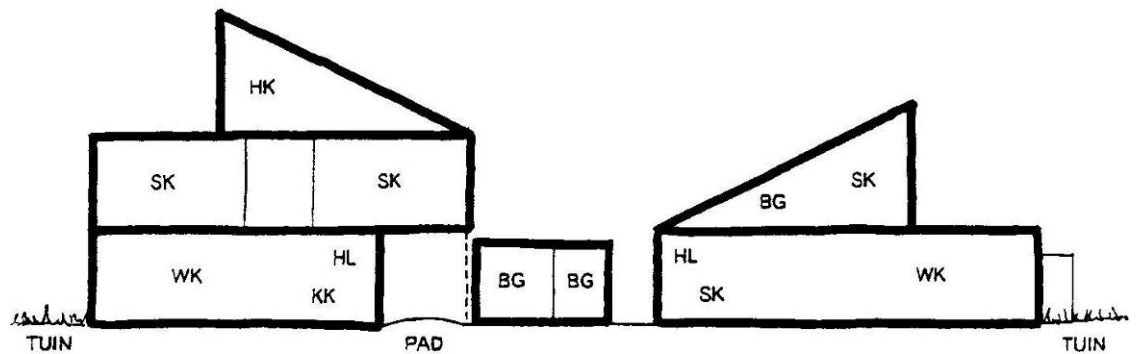
Situering bebouwingstype B



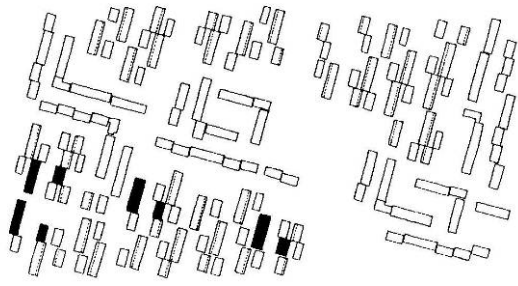
Doorsnede bebouwingstypen A en B



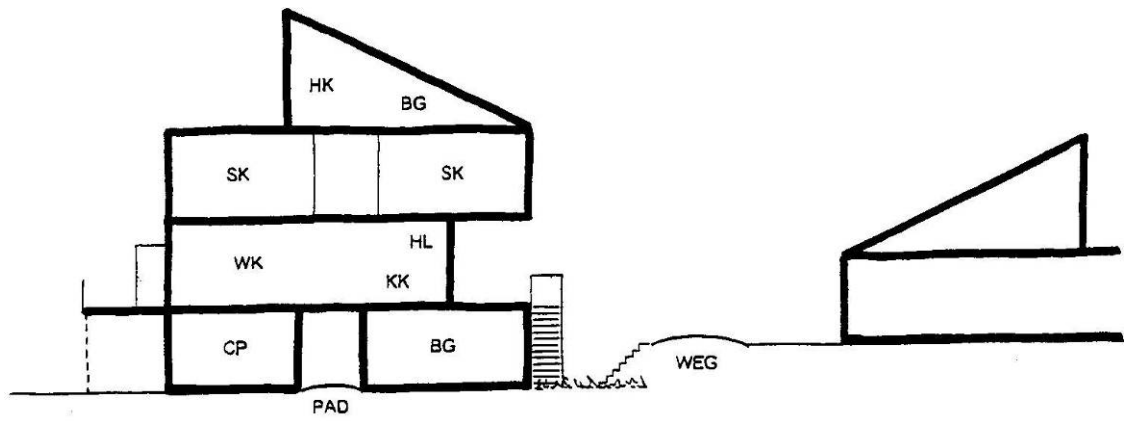
Situering bebouwingstype C



Doorsnede bebouwingstypen A en C



Situering bebouwingstype D



Doorsnede bebouwingstypen D