

Zandweerd-Noord / Platvoet

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1	INLEIDING	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen	9
1.3	Opbouw en voorbereiding van de toelichting	10
1.4	Karakter van het nieuwe plan	10
1.5	Leeswijzer	10
2	BELEID	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	HISTORIE	15
3.1	Ondergrond	15
3.2	Geomorfologie	16
3.3	De ontstaansgeschiedenis	16
3.4	Cultuurhistorie/archeologie	17
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	19
4.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
4.2	Stedenbouwkundige uitwerking	20
4.3	Bestaande situatie	23
4.4	Nieuwe ontwikkelingen	24
5	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Wonen	27
5.3	Scholen en kinderopvang	27
5.4	Maatschappelijke voorzieningen	28
5.5	Overige functies en voorzieningen	29
5.6	Bedrijvigheid	30
5.7	Groen en recreatie	30
5.8	Informele ontmoetingsplekken voor jongeren	31
6	VERKEERSSTRUCTUUR	32
6.1	Spoorwegen	32
6.2	Gemotoriseerd verkeer	32
6.3	Fietsverkeer	32
6.4	Openbaar vervoer	32
6.5	Voetgangers	33
6.6	Verkeersveiligheid	33
6.7	Parkeervoorzieningen	33
7	SOCIALE VEILIGHEID	35

8	MILIEU-ASPECTEN	36
8.1	Bedrijven en milieuzonering	36
8.2	Geluid	36
8.3	Bodem	37
8.4	Luchtkwaliteit	39
8.5	Ecologie	40
8.6	Duurzaamheid	41
8.7	Externe veiligheid en straling	41
8.8	Leidingen/ energie	41
9	WATERHUISHOUDING	42
10	HET JURIDISCH PLAN	44
10.1	De planopzet	44
10.2	De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen	44
10.3	De bestemmingen	44
10.4	Aanvullende bepalingen	48
11	HANDHAVING	50
12	FINANCIËLE PARAGRAAF	51
13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
13.1	Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	52
13.2	Resultaten inspraak	56

Toelichting

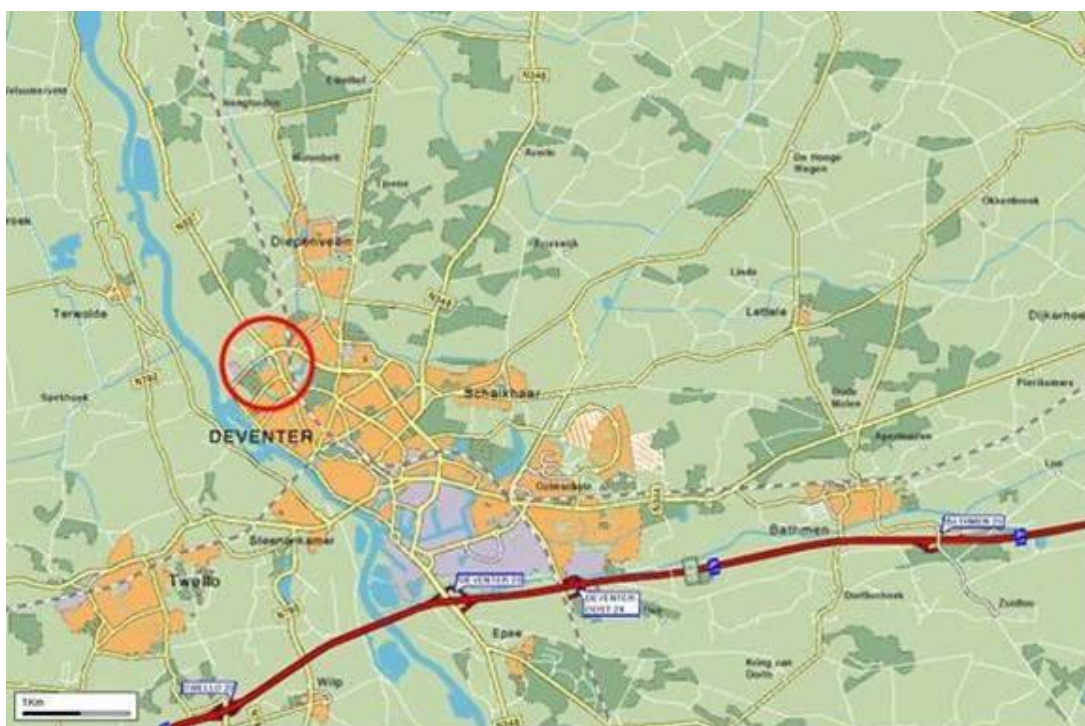
1 INLEIDING

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 middels een "wijkwijze aanpak".

Onder de woongebieden wordt verstaan de bebouwing die gelegen is binnen de bebouwde kom van de stad Deventer en de dorpen Bathmen, Diepenveen, Schalkhaar, Lettele en Okkenbroek.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de Platvoet en het noordelijk deel van de Zandweerd gelegen in de stad Deventer (het op onderstaand kaartje met rood omcirkelde gebied).



Gemeente Deventer

Plangrens

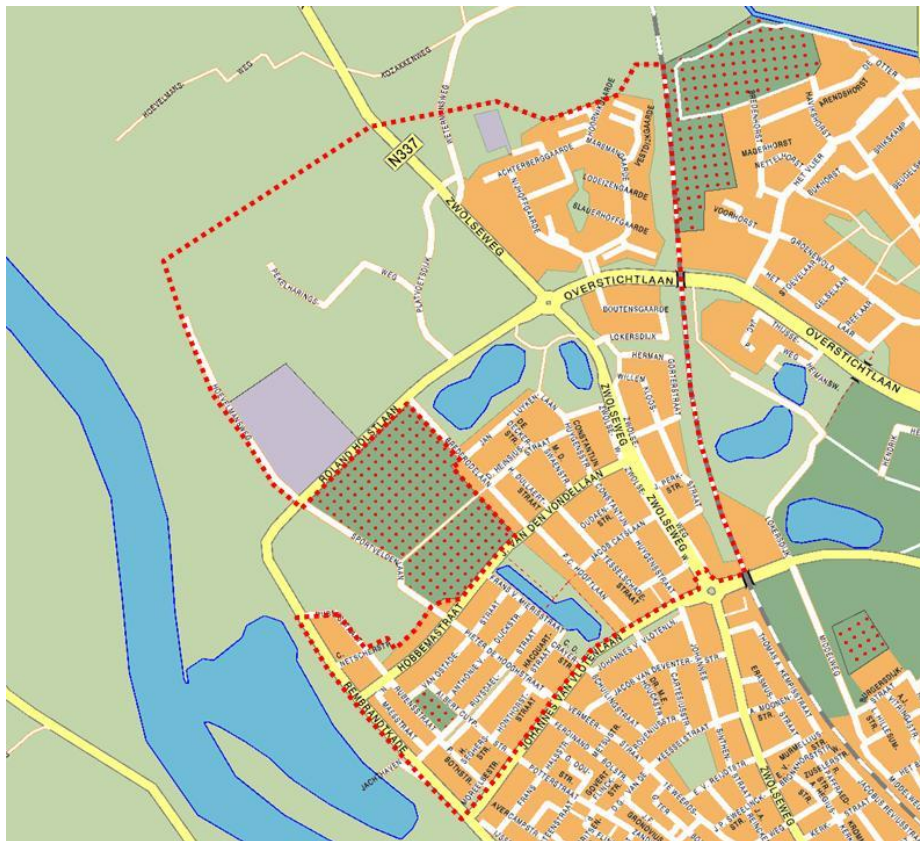
De begrenzing van "Zandweerd-Noord/Platvoet" (plangebied) komt in grote lijnen overeen met de begrenzing van "Bestemmingsplan Zwolsewijk-Noord 1975", "Bestemmingsplan Platvoet 1967" en "Bestemmingsplan Platvoet-Oost 1983".

Het onderhavige plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de grens van de bebouwde kom;
- aan de oostzijde door de spoorlijn Deventer - Zwolle;

- aan de westzijde door de Rembrandtkade/Hoevelmansweg;
- aan de zuidzijde door Johannes van Vlotenlaan.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie valt eveneens binnen het plan, maar de sportvoorzieningen en de voormalige ijsbaanlocatie zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. De begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur indicatief weergegeven.



Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen aan de orde:

- 2.07 Jacob van Deventerstraat (vastgesteld 19-07-1993, goedgekeurd 17-11-1993);
- 2.10 Zwolsewijk-Noord 1975 (vastgesteld 27-05-1974, goedgekeurd 12-12-1978);
- 2.12 Zwolsewijk-Noord 1975, herziening Stalpaert v.d. Wielenstraat (vastgesteld 25-08-1980, goedgekeurd 08-04-1981);
- 2.13 Platvoet 1967 (vastgesteld 22-01-1968, goedgekeurd 12-08-1968);
- 2.13 Platvoet 1967 aanvulling 1969 (vastgesteld 27-07-1969, goedgekeurd 09-03-1970);
- 2.14 Rioolwaterzuiveringsinrichting (vastgesteld 16-09-2002, goedgekeurd 27-11-2002);
- 2.15 Platvoet-Oost 1983 (vastgesteld 25-02-1985, goedgekeurd 02-10-1985);



1.2

Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen

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

- **Behoeft aan een meer uniforme planologische regeling.**
Binnen de gemeenten Deventer vigeren thans een grote hoeveelheid (deels gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 WRO procedures. Het grote aantal ruimtelijke regelingen verschilt onderling qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gevolg hiervan is dat volledig inzicht 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 op 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 wet, 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

Zoals reeds is vermeld betreft het onderhavige bestemmingsplan het gebied bestaande uit de Platvoet en het noordelijk deel van de Zandweerd.

Voor de ligging in groter verband wordt verwezen naar de bijgevoegde overzichtstekening. De tussen de tekst gevoegde foto's geven een beeld van het plangebied.

Om te komen tot een gedegen - met het specifieke plangebied rekening houdende - planologische opzet, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een 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 wijk aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens in de woonwijk gekeken in hoeverre de informatie en de praktijk overeenkomen.

Op basis daarvan is vervolgens een aantal functionele en ruimtelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze zijn daarna opnieuw in het "veld" getoetst. 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 in het algemeen van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

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. Tevens wordt ingegaan op het juridisch plan, de handhaving en de exploitatie. Tot slot worden de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro en de inspraakreacties behandeld.

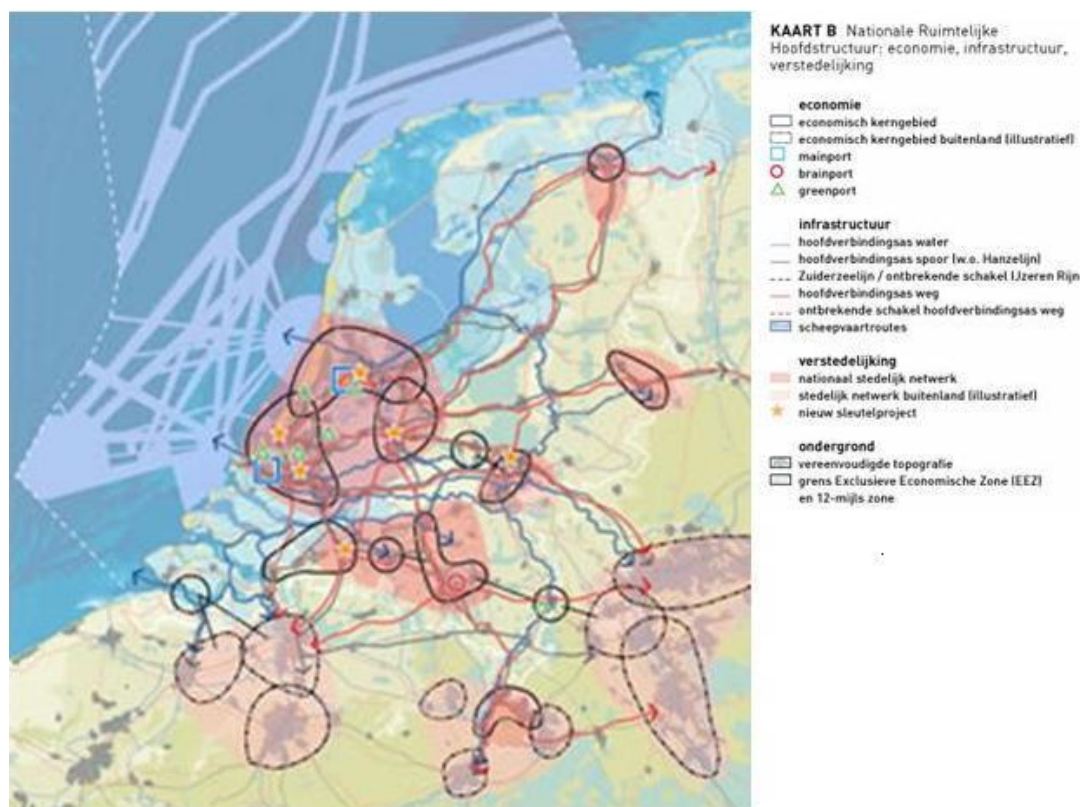
2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Het Rijksbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid voor verstedelijking en economische activiteiten is gericht op bundeling, waarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is onder andere een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking.

Overigens richt het Rijk zich met name op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur behoren: economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en nationaal stedelijke netwerken.



De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is het kader van de Nota Ruimte. Investeringsen zullen daar plaatsvinden waar ze de grootste bijdrage leveren aan versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur. Er wordt gekozen voor zes nationale stedelijke netwerken: Randstad-Holland, BrabantStad, Maastricht-Heerlen, Groningen-Assen, Twente en Arnhem-Nijmegen. Mogelijk gebundelde verstedelijking buiten deze nationale netwerken kan door provincies en gemeenten samen worden ingevuld. Regionale samenwerking (zoals in de Stedendriehoek gebeurt) kan door provincies en gemeente worden ingevuld.

Nota Belvédère

In 1999 werd de Nota Belvédère ondertekend door de Ministeries van Onderwijs Cultuur en Wetenschap (OCW), Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) en Verkeer en Waterstaat (VenW).

Uitgangspunt van de nota is cultuurhistorische waarden – archeologische resten, historisch-geografische elementen en structuren en gebouwde monumenten – als volwaardig uitgangspunt te gebruiken in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het credo is: 'Behoud door ontwikkeling'. Werken in Belvédère-trant betekent voortbouwen op het aanwezige erfgoed, zodat dit ook op langere termijn behouden blijft. Even belangrijk is dat volwaardige integratie van cultuurhistorie belangrijk bijdraagt aan de identiteit en daarmee ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan. Voor Overijssel is dat Streekplan Overijssel 2000+, vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel, 13-12-2000.

Het streekplan spreekt zorg uit over de kwaliteit van naoorlogse woonwijken (waartoe ook de Zandweerd-Noord/Platvoet behoort). In algemene zin constateert het streekplan dat de kwaliteit van de wijken uit de naoorlogse periode onder andere onvoldoende scoort 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

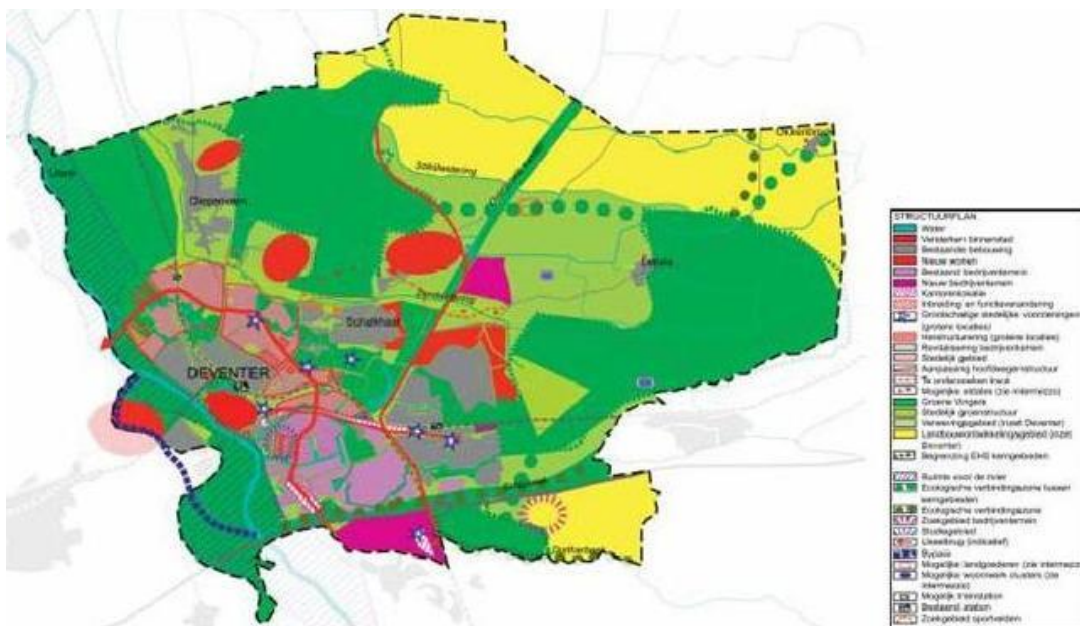
In het voorjaar van 2004 is het Structuurplan Deventer 2025 vastgesteld. Het structuurplan beschrijft hoe de gemeente Deventer zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit geldt zowel voor het buitengebied van de gemeente als voor het stedelijk gebied. Ook ten aanzien van de bestaande woonwijken worden de gewenste ontwikkelingen in beeld gebracht, hetgeen voor het onderhavige bestemmingsplan op een aantal punten relevant is.

Uit het structuurplan blijkt dat grote delen van het plangebied zijn aangeduid als herstructureringsgebied.

Het leidend motief bij de herstructurering is verbetering van de sociale kwaliteit van buurten en wijken. Herstructurering moet volwaardige, gedifferentieerde woonmilieus opleveren, met aandacht voor sociale cohesie door buurtbinding, betrokkenheid, verantwoordelijkheidsgevoel, levendigheid en veiligheid. Het plangebied behoort niet tot de gebieden met prioriteit

Uitgangspunt bij herstructurering is om voorzieningen, diensten en informatie dicht bij de mensen te brengen en in te spelen op trends in de samenleving en op de diversiteit aan doelgroepen die Deventer kent. Ook de wijk economie moet hierbij een impuls krijgen, door het realiseren van (woon- en) werklocaties en winkel- en bedrijfsvoorzieningen.

Bij herstructurering wordt ingezet op een gelijkblijvend woningsaldo (1:1) als resultaat van de totale herstructureringsopgave. Dit betekent geen nettoverlies aan woningen binnen de herstructurering.



Structuurplan Deventer 2025

Het terrein oostelijk van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is aangewezen als inbreidings- en/of functieveranderingslocatie, waar woningbouw in de toekomst tot de mogelijkheden behoort. Het terrein van de voormalige ijsbaan en de naastgelegen sportvelden is eveneens aangewezen als functieveranderingslocatie, maar valt buiten dit bestemmingsplan.

Ontwikkelingsvisie wijk 4

In juli 2005 heeft de gemeenteraad de "Kroon van Deventer" een Ontwikkelingsvisie voor wijk 4 vastgesteld. Wijk 4 is het meest noordelijk gelegen stedelijke deel van Deventer. Als grenzen van de wijk fungeren de IJssel, Roland Holstlaan, Zandwetering, Raalterweg, Brinkgreverweg, Ceintuurbaan en Johannes van Vlotenlaan. Het wijkdeel Zandweerd-Noord/Platvoet, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld valt binnen wijk 4.

In de Ontwikkelingsvisie voor wijk 4, die is opgesteld in samenspraak met corporaties, bewoners en andere belanghebbenden, worden de plannen gepresenteerd voor de wijkvernieuwing in wijk 4. Deze ontwikkelingsvisie geeft het kader waarbinnen de transformatie van het gebied de komende tien jaar zal worden vormgegeven. De ingrepen in de wijk zijn gericht op het verbeteren van de bestaande fysieke, economische en sociale structuur in de wijk.

In het onderhavige bestemmingsplan is waar mogelijk rekening gehouden met de in de ontwikkelingsvisie beschreven ontwikkelingen.

Structuurvisie Detailhandel Deventer

In het voorjaar van 2004 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie brengt in beeld welk detailhandelsbeleid de gemeente voert en wanneer maatregelen te verwachten zijn zodat ondernemers en gemeente samen kunnen bijdragen aan een krachtig detailhandelsapparaat. Deventer kent een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur. Het behoud en versterken van deze opbouw vormt het uitgangspunt voor de structuurvisie Detailhandel.

Het beleid ten aanzien van de detailhandelsvoorzieningen in het bestemmingsplangebied richt zich op afbouw van detailhandelsfuncties aan de Pieter de Hooghstraat en concentratie van functies aan de Constantijn Huygensstraat. Vrijkomende panden aan de Pieter de Hooghstraat krijgen een bredere bestemming, die tevens invulling met niet-detailhandelsfuncties mogelijk maakt.

Sociale structuurvisie (2004) en sociaal programma (2005)

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn resp. de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Eén van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van een visie op voorzieningen in stad en wijk (nota accommodatiebeleid). Deze visie wordt vertaald in multifunctionele accommodaties in wijken en buurten, waarbij gedacht wordt aan wijkvoorzieningencentra en brede scholen.

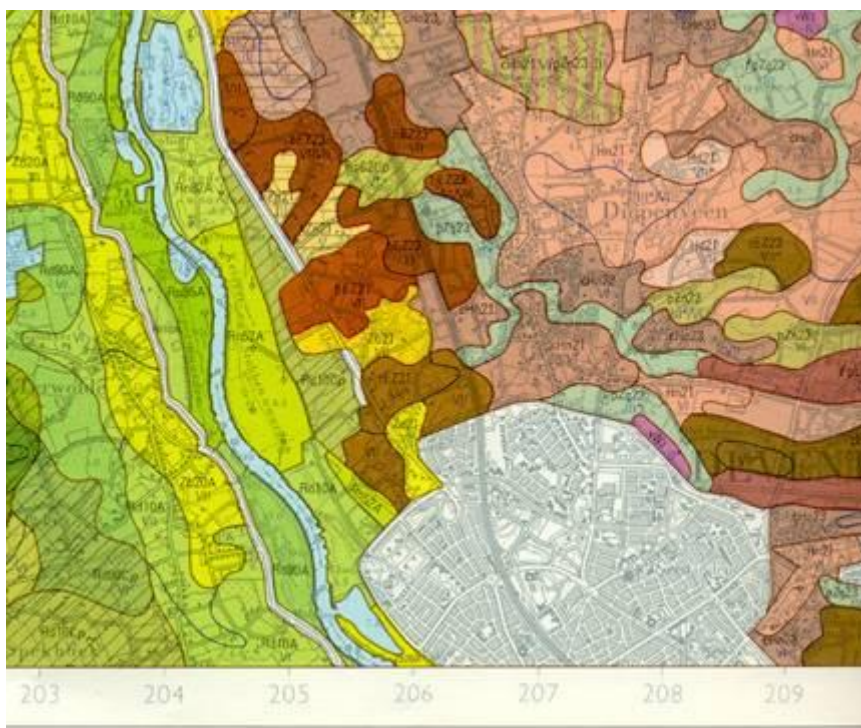
Deze visie is nog niet definitief vastgesteld. Er zijn wel uitgangspunten bekend. Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie aanbod is sterk versnipperd, er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantine, speeltuinegebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn en functies t.b.v. spitsuurgezinnen. In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in vernieuwende concepten.

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 1960-1963, dus nog net voordat de ontwikkeling van de betreffende woongebieden begon. De voor de bodemkaart gehanteerde ondergrond dateert van 1976. Echter bij de herziening van de bodemkaart in 1983 zijn de bodemgegevens binnen de bebouwde kom komen te vervallen. Ten aanzien van de ondergrond in het bebouwde deel van het plangebied kunnen derhalve geen concrete uitspraken worden gedaan. In het onbebouwde deel van plangebied komen vijf bodemtypen voor.



Fragment bodemkaart

Drie daarvan zijn direct gerelateerd aan de ligging nabij de IJssel:

- Vorstvaaggronden (Zb20A), deze bestaan uit kalkhoudende zandgronden;
- Kalkhoudende ooivaaggronden (Rd10A), deze bestaan uit rivierkleigronden;
- Kalkhoudende poldervaaggronden (Rn52A), eveneens rivierkleigronden.

De genoemde bodemtypen zijn gevormd als gevolg van rivierafzettingen (zand en klei).

Daarnaast komen nog twee andere bodemtypen voor:

- Duinvaaggronden (Zd21), deze bestaan uit kalkloze zandgronden;
- Hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21), deze behoren tot de dikke eerdgronden.

Het eerste type (Duinvaaggrond) ontstaat bijvoorbeeld als rivierduin, of zandafzetting door windinvloeden.

Het tweede bodemtype ontstaat als gevolg van menselijk 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 bebouwde deel van het plangebied zijn geen natuurlijke hoogteverschillen behouden gebleven. Wel zijn in dit deel van het plangebied resten van de oude zomerdijken (o.a. de Ruysdaelstraat) terug te vinden. Buiten het bebouwde gedeelte treffen we meer variatie in hoogte. Bijvoorbeeld de Jan Luykenkolk, een natuurlijk hoogteverschil, welke is ontstaan als gevolg van een dijkdoorbraak. Ook de enkgronden in het noordelijk deel van het plangebied zijn als hoogteverschil in het landschap waar te nemen.

3.3 De ontstaansgeschiedenis

In 1945 werd de grens van de bouwmogelijkheden in de Zandweerd en de Zwolsewijk bereikt. De bebouwing van de Zandweerd liep door tot aan de zomerdijk, welke destijds ter hoogte van de Johannes van Vlotenlaan en de Zwolseweg was gelegen.

De laatste bouwmogelijkheden, zoals aan de Schuilingstraat/Jacob van Deventerstraat en aan de Frans Halsstraat werden in de eerste jaren na de oorlog ingevuld, waarmee de Zandweerd werd afgerond.

De behoefte aan nieuwe woningen bleef echter onverminderd groot en nieuwe bouwlocaties dienden ingevuld te worden.

Al voor de oorlog was er een ruimere omdijking rond dit deel van Deventer gelegd (Rembrandtkade-Roland Holstlaan), waardoor in dit gebied in de jaren '50 een aanzienlijke stadsuitbreiding tot stand kon komen.

In de Ruysdaelstraat is nog de grens van de vooroorlogse ophoging te zien, nadien werd een lager peil voor de wijk aangehouden.

De Zwolseweg, de vroegere dijk, werd bij de realisatie van het plan afgegraven.

Nadat het noordelijke deel van de Zandweerd was afgerond werd in de tweede helft van de jaren '60 besloten tot ontwikkeling van de Platvoet.

De Platvoet maakt deel uit van het gebied dat in 1960 aan de stad werd toegevoegd. Op deze locatie kon toentertijd de laatste woonwijk op het grondgebied van Deventer op de rechter IJsseloever worden gebouwd.

De omvang van de locatie maakte slechts een woonwijk van bescheiden omvang mogelijk, die voor haar voorzieningen voornamelijk is aangewezen op de Zwolsewijk en misschien ten dele op Borgele.

3.4 Cultuurhistorie/archeologie

In het kader van cultuurhistorie en archeologie vinden we in het plangebied met name nog wegenstructuren terug, welke ook na 1840 nog weinig veranderd zijn. Ook de aanwezigheid van gedeeltelijk uitgegraven kolken duidt op de aanwezigheid van menselijk handelen. Bestaande kolken werden namelijk verder uitgediept ten behoeve van de winning van klei voor de steenfabrieken. Ten noorden van het plangebied was jarenlang een steenfabriek gevestigd.

Ook de oorspronkelijke verkaveling is in het plangebied nog goed terug te vinden. Zowel in de bebouwde als in de onbebouwde gebieden.

Daarnaast is de aanwezigheid van enkeerdgronden belangrijk. Hoge enkeerdgronden ontstonden nadat de dekzandgebieden vanaf de Late Middeleeuwen (na ca. 1300 na Chr.) als bouwland geëxploiteerd werden door gemengde boerenbedrijven. De vruchtbaarheid van de akkers werd op peil gehouden door bemesting met voornamelijk potstalmest. Dit resulteerde in bouwlanden met een relatief dik humeus dek, de zogenaamde hoge enkeerdgronden of essen. De betekenis van essen voor archeologisch onderzoek is tweeledig. Enerzijds zijn vanwege de beschermende werking van het esdek archeologische sporen uit de perioden van vóór de Late Middeleeuwen in de regel goed geconserveerd. Anderzijds zijn archeologische vindplaatsen in gebieden met een esdek moeilijk op te sporen. Ze bevinden zich meestal buiten bereik van de ploeg, waardoor weinig tot geen archeologisch materiaal aan de oppervlakte komt. Om deze reden liggen ze als het ware verscholen in het huidige landschap. Eventuele archeologische resten worden aan de onderkant van het esdek (bovenkant van het oude bodemprofiel) verwacht.

De in het landschap aanwezige kolken zijn overgebleven meanders van de IJssel. Deze kolken zijn archeologisch vallen, waar resten van schepen en andere met het water verbonden elementen te verwachten zijn. Langs deze kolken kunnen resten van diverse zaken als boerderijen, aanlegsteigers e.d. voorkomen. Deze gebieden zijn archeologisch van belang.

De Lokersdijk en de Platvoetsdijk zijn, inclusief de dijkzolen, van grote archeologische en historisch geografische waarde. De overgebleven delen van de dijken zijn in de kern mogelijk al 13^e eeuws. Bebouwen of doorgraven van deze dijken is niet toegestaan.

Het buitendijksgebied ter hoogte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is een redelijk oorspronkelijk vloedgebied landschap. In dit gebied zijn woonheuvels (terpen) van boerderijen en afgeschoven woonheuvels (terpzolen) te verwachten. Tevens zijn dichtgeschoven kolken te verwachten.

Aan de Zwolseweg zijn resten van oude boerderijen te verwachten. Ten zuiden van de rotonde heeft in de verschillende fasen van de middeleeuwen en daarna de stadstol van Deventer gestaan. De stadstol lag ten noorden van de dijk of op de dijk. Vermoedelijk zijn diverse fasen van diverse tolhuizen nog in de bodem aanwezig. Deze zijn van archeologisch belang.

Tussen de Wetermansweg en de Zwolseweg ligt een gebied waar resten uit de middeleeuwen zijn aangetroffen. De natuurlijke oprijzing in het landschap is een zandduin dat zich in het vroege Holoceen heeft gevormd. Het gebied is van de hoogste archeologische waarde.

In het plangebied is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat om de panden Zwolseweg 427-429, in gebruik als horecagelegenheid en om de panden Zwolseweg 418 en 420, beide in gebruik als woonhuis.

Project Rembrandtkade, Ruysdaelstraat en Pieter Bothstraat.

Langs de Rembrandtkade, de weg die de Zandweerd scheidt van de rivier de IJssel, bestaat het voornemen om in de rechthoek Ruysdaelstraat- Pieter Bothstraat – Moreelsestraat – Rembrandtkade alle bestaande bebouwing te verwijderen, twee ondergrondse parkeergarages aan te leggen en hierop weer woonbebouwing aan te brengen.

Voor het aanleggen van de parkeerkelders zal grond ontgraven moeten worden. Dit kan conflicteren met de cultuurhistorische resten in de bodem.

Voor de gehele Zandweerd geldt dat het tot de indijking een vloedgebied van de IJssel was waarin kreken en rivierarmen (meanders) lagen en de rivier vrij spel had.

Met name de oude en dichtgeslibte armen van de IJssel kunnen in het verleden bevaarbaar zijn geweest. Deze armen kunnen daarom resten van schepen en aanlegconstructies bevatten. Op grotere diepte kunnen resten van flora en fauna uit prehistorische tijden tevoorschijn komen. Het gebied is tot in de 18^e eeuw met name in gebruik geweest als weidegebied.

In de 80-jarige oorlog, met name in de periode rond 1580, stond nabij deze plaats De Sterke Schans, een groot fort met vier ronde bastions, waar de Spaanse troepen hun munitie opsloegen. Deze ligt echter vermoedelijk zuidoostelijk van het gebied, stroomopwaarts aan de IJssel.

Het gebied vóór de dijk langs de Rembrandtkade is tot ver in de 20^e eeuw in gebruik geweest als vlothaven voor houtvloten. Tijdens de economische crisis en de daaropvolgende werkverschaffing is in de periode rond 1935 door Heidemij de dijk verhoogd en verzwaard. Tevens is het binnenterrein, de Zandweerd Noord, opgehoogd om na de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) te worden volgebouwd.

Het gebied kan daarmee als archeologisch van *lage* waarde worden beschouwd.

Een systematisch archeologisch onderzoek, proefonderzoek of boringen hoeven daarom *niet* te worden uitgevoerd. Toevalsvondsten zijn echter niet uitgesloten. Hier kunnen scheepsresten, waterstaatkundige constructies en zaken van oorlogshandelingen worden aangetroffen. Gezien de geringe ontgravingsdiepte is het aantreffen van prehistorische flora en fauna vrijwel uitgesloten.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied beslaat een tweetal wijken namelijk het noordelijk deel van de Zandweerd en de Platvoet. De wijken zijn niet tegelijkertijd gerealiseerd en kennen daardoor onderlinge - ook stedenbouwkundige - verschillen.

Het eerste uitbreidingsplan voor het nieuwe deel van de Zandweerd dateert van 1951. In het oorspronkelijke volgens CIAM principes ontwikkelde stedenbouwkundige plan zijn incidentele wijzigingen en aanvullingen aangebracht.

CIAM stond voor een maatschappelijke inbedding van architectuur, een gerationaliseerde bouwmethode voor grotere efficiency. Stedenbouw moet niet esthetisch maar functionalistisch zijn. De gemeenschap moest collectieve en methodische bestemmingsplanontwikkeling invoeren. CIAM staat voor een geplande stad met gestandaardiseerde woningen en functiescheiding per gebied: werk, thuis, recreatie.

Tijdens het vierde CIAM congres (1933) wordt echter gepleit voor een rigide, functionele stad met hoge, ver uiteen geplaatste flats. Tussen de wijken en de blokken groene zones. Hierop volgt overigens in 1956 de onvermijdelijke reactie: angst voor isolatie en uiteenvallen van gemeenschap: men wilde Modernisme maar niet langer in een stedelijk landschap dat vijandig was ten opzichte van sociale harmonie.

Voorbeelden hiervan zijn de kunstijsbaan (gesloten in 1992), de sporthal (1967) en het buurtwinkelcentrum aan de Pieter de Hooghstraat (1963).



Oude kunstijsbaan aan de IJssel, met op de voorgrond de Zandweerd sporthal

Kenmerkend voor de wijk is de sterk vormgegeven structuur die veel (lage) hoogbouw kent, waarbij telkens ensembles van flats bij elkaar staan. Dit wisselt zich af met laagbouw. Groen speelt een zeer belangrijke rol in de ruimteverdeling en zorgt voor een grote kwaliteit in de wijk.

De Platvoet is een duidelijk begrensde wijk en dateert van later datum (gebouwd in 1968 door architectenbureau Bakker & Bakker uit Amsterdam). Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Platvoet was dat er mogelijkheden geboden moesten worden voor woningbouw in productiestromen, zoals destijds in Borgele. Dit betekent dat naast particuliere woningen en andere eengezinshuizen ook een hoogbouw-flatblok en een serie middelhoge woningblokken opgenomen werden. Tevens is gestreefd naar een zekere openheid in de opzet, met toepassing van een vrijere verkavelingsvorm.

4.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Noordelijk deel van de Zandweerd

De wijk Zandweerd Noord (1950-60) is gebouwd volgens de principes van het vierde CIAM congres. Het is een modernistisch, functionalistisch en gepland stadsdeel. Groen speelt een belangrijke rol in de vorm van het Johannes van Vlotenpark. Er is sprake van duidelijke functiescheiding: wonen, leren, recreatie.

Het stadsdeel is echter wel sterk beïnvloed door de reactie die in 1956 op het Congres volgde. Er is weinig hoogbouw, en de hoogbouw die er is, is niet extreem hoog of overheersend en staat aan de rand van de wijk, aan de IJsselkade.

Het noordelijk deel van de Zandweerd geeft, voor wat betreft de bebouwingsstructuur, een redelijk evenwichtig beeld. Het aantal flatwoningen is niet overmatig groot; het wijkbeeld wordt niet gedomineerd door flats met drie of vier bouwlagen, zoals in een aantal wijken van gelijke datum (bijvoorbeeld het noordelijk deel van de Voorstad) het geval is.

Aan de IJsselkade staat een serie flats tussen de Van Vlotenlaan en de Frans Halsstraat. Vanaf de Rembrandtflat naar het zuiden gezien is er sprake van ritmiek en een opeenvolging van flats. De Johannes van Vlotenlaan wordt vanaf de IJssel aan beide zijden geflankeerd door flats van 3 lagen. De herhalende flats vormen een wand, hetgeen van de straat een statige laan maakt.

Centraal in de wijk ligt een park, in 1960 ontworpen door de Dienst Openbare Werken. Het park is een totaalconcept van groen, water en gebouwde structuren welke rond de vijver zijn gegroepeerd. Bijzonder is dat de gebouwen rondom de vijver *in* het groen staan, niet *aan* het groen. De flats staan in een elegante hoek ten opzichte van de vijver.



Noordelijk deel van de Zandweerd vanuit de lucht

Het woon- en zorgcentrum vormt een passende beëindiging van de vijver aan de noordkant. De ligging van het zorgcentrum maakt deel uit van het totaalconcept.

Aan de uiterste noordrand van de wijk ligt een park. De Jan Luykenkolk maakt onderdeel uit van dit park. Bij het ontwerp van de wijk is het park als groene zone toegevoegd, geheel in de wederopbouwgedachte, waarbij de aanwezigheid van licht, lucht en mogelijkheid tot recreatie in het groen een belangrijke rol speelden.

Het stramien van de wijk wordt gevormd door de hoofdwegen, die tussen de spoorlijn en de IJssel, straalsgewijs op de binnenstad zijn gericht (Zwolseweg, P.C. Hooftlaan/Brederodelaan, Pieter de Hooghstraat, Rembrandtkade) en ongeveer recht daarop (Johannes van Vlotenlaan, Joost van den Vondellaan/Hobbemastraat, Jan Luykenlaan). De bebouwing van de wijk is afwisselend en - met uitzondering van het deel rond de Pieter de Hooghstraat - in niet al te grote eenheden gebouwd.

Naast woningen bevinden zich in de wijk ook enkele voorzieningen. Het zwaartepunt van de winkelvoorzieningen heeft lange tijd ter hoogte van het kruispunt Johannes van Vlotenlaan/Pieter de Hooghstraat gelegen. Momenteel nemen de winkelvoorzieningen op het kruispunt Johannes van Vlotenlaan/Constantijn Huygensstraat aan belang toe. Samen met de reeds hier gevestigde winkelvoorzieningen ontstaat hier een nieuwe concentratie van winkelvoorzieningen. Dit gaat ten koste van de winkelvoorzieningen aan de Pieter de Hooghstraat, waar in toenemende mate leegstand ontstaat. Wel ontstaat er behoefte aan andersoortige voorzieningen, welke mogelijk kunnen worden ondergebracht in leegstaande winkelpanden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze functieverandering mogelijk.

Platvoet

Platvoet (1968) is een wijk volgens de principes van het vierde CIAM congres. De wijk maakt deel uit van een stedenbouwkundig plan, er is gebruik gemaakt van gerationaliseerde bouwmethodes zoals het bouwen met betonbekisting. De wijk is functionalistisch en modernistisch. Er is een gemeenschappelijke groenzone tussen de bebouwing. Er is een duidelijke functiescheiding gemaakt voor wonen, recreatie, school en winkelen.



Op deze luchtfoto is duidelijk de relatie tussen de Platvoet en Borgele te zien.

Bij de uitwerking van het verkavelingspatroon van de Platvoet is uitgegaan van het herhalen van de woningtypen uit Borgele, soms in afwijkende architectuur.

De toegang tot het woongebied wordt gevormd door de Overstichtlaan.

Een rondweg doorsnijdt de wijk en groepjes gebouwen vormen "stempels", identieke clusters. Deze clusters zijn gebouwd aan zijwegen van de centrale rondweg. Typerend voor de wijk is het centrale groen in de vorm van een buurtpark.

Aan de toegang van het woongebied staat het hoogbouw-flatblok. Vanaf grotere afstand wordt dit flatblok als één geheel ervaren met de gelijke flatblokken in Borgele. De middelhoge flats zijn in twee groepen geplaatst: aan de noordzijde van het gebied en aan beide zijden van de Overstichtlaan. Voor de in serie gebouwde eengezinshuizen is gekozen voor een vrije vorm van strokenverkaveling.

De toen reeds bestaande woningen aan de Zwolseweg werden "ingepast".

Het woongebied ten zuiden van de Overstichtlaan bevat drie flatblokken en een middelhoge flat aan de zijde van de Zwolseweg.

In beginsel werd ook uitgegaan van de ontwikkeling van een aantal woningen aan de westzijde van de Zwolseweg.

De Platvoet kent tegenwoordig slechts een beperkt aanbod aan voorzieningen (een school en een sportschool, geen winkelveorzieningen) en is daarmee primair aangewezen op de omliggende wijken.

4.3 Bestaande situatie

De huidige situatie komt in grote lijnen nog overeen met de destijds geplande ontwikkeling.

In het noordelijke deel van de Zandweerd waren volgens de plannen 1875 woningen gepland. Het aandeel eengezinshuizen bedraagt 45% (850 woningen). Tevens zijn er twee woon- en zorgcentra (St. Jurriën en Huize Corel) gesitueerd.

Aan de Joost van den Vondellaan, op de locatie van een voormalig schoolgebouw, is recentelijk een nieuwbouwproject gerealiseerd.



Nieuwbouwproject aan de Joost van Den Vondellaan

Doordat deze woningen van een ander type zijn dan gangbaar in deze wijk is de differentiatie in de wijk vergroot.

Eveneens een redelijk recente ontwikkeling is de realisatie van een woonwagenlocatie ter hoogte van de Stalpaert v.d. Wielenstraat.

Ook de Platvoet heeft ten aanzien van de oorspronkelijke situatie geen ingrijpende veranderingen ondergaan. Langs de Zwolseweg bevinden zich nog enkele woningen die dateren van voor de planmatige uitbreiding. Van de oorspronkelijke mogelijkheid om ook aan de westzijde van de Zwolseweg woningen te bouwen zal nu gebruik gemaakt gaan worden.

Er zijn voornamelijk veranderingen in het gebruik geconstateerd. Zo zijn de detailhandelsfuncties uit de wijk verdwenen en ingevuld door recreatieve doeleinden, zoals een sportschool.

Voorts komt er nog horeca voor in de vorm van een Chinees Restaurant langs de Zwolseweg.

Het plangebied omvat eveneens niet bebouwde gebieden. Hier komt een aantal functies voor waaronder agrarisch gebruik, volkstuinten en recreatieve voorzieningen zoals tennisbanen.

4.4 Nieuwe ontwikkelingen

In het gebied zullen zich naar verwachting in de toekomst op een aantal locaties nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Locatie Roland Holstlaan, nieuw evenemententerrein

Op het voormalige evenemententerrein (het Platvoetterrein) wordt woningbouw gerealiseerd. De locatie aan de Roland Holstlaan is aangewezen als het nieuwe evenemententerrein voor Deventer. De hoofdbestemming blijft agrarisch met de nevenfunctie evenemententerrein. Voor de realisering van het evenemententerrein is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd. Het gebruik van het evenemententerrein heeft een aantal beperkingen. In het “convenant in het kader van het houden van evenementen aan de Roland Holstlaan” is met een aantal bewoners afspraken gemaakt over het gebruik van het evenemententerrein. De beperkingen hebben met name betrekking op het toegestane geluidsniveau, het aantal evenementendagen en het parkeren. Voor het overige wordt verwezen naar de bijlage “convenant in het kader van het houden van evenementen aan de Roland Holstlaan”. In het kader van vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO zijn de milieuaspecten m.b.t geluid, luchtkwaliteit en flora-en fauna onderzocht.

- Locatie Jan Luykenlaan 1, ROC Aventus

De locatie van het ROC Aventus komt vrij, waardoor de locatie beschikbaar komt voor andere functies. Er is een bouwplan ingediend waarbij wordt uitgegaan van de bouw van 20 geschakelde woningen en 34 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie/vier lagen. Om deze functiewijziging mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan de bestemming maatschappelijke doeleinden omgezet in een woonbestemming. Een deel van het gebied krijgt een groenbestemming. Hier is een speelvoorziening gerealiseerd.

- Locatie Rembrandtkade e.o.

Deze locatie wordt begrensd door de Rembrandtkade, de Hobbemastraat, de Pieter Bothstraat/Rubensstraat en de J. van Vlotenlaan. Op deze locatie staat een aantal eengezinswoningen en appartementengebouwen die het eigendom zijn van Stichting Eigen Bouw. Eigen Bouw heeft plannen om het gebied te herstructureren. Hierbij wordt gedacht aan sloop en vervangende nieuwbouw van de bestaande bebouwing. Het ligt in de bedoeling de sloop/nieuwbouw in een periode van circa 15 jaar gefaseerd uit te voeren.

- Locatie PC Hoofllaan 97- Woon- en zorgcentrum Sint Jurriën

Het Woon- en Zorgcentrum Sint Jurriën is gesitueerd in de parkzone op de hoek van de Joost van den Vondellaan en de P.C. Hoofllaan. Het gebouw maakt onderdeel uit van het CIAM concept. De eigenaar van het Woon- en Zorgcentrum, de Zorggroep Solis, heeft plannen voor de locatie. Hierbij wordt gedacht aan sloop en vervangende nieuwbouw.

Er is een plan ontwikkeld dat enerzijds aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving en anderzijds reageert op het park.

Aan de P.C. Hoofllaan geeft het plan een reactie in vier en vijf bouwlagen op de bestaande formele straatwand, die gevormd wordt door de portiekwoningen in 3½ bouwlaag met kap. Aan de parkzijde geeft het plan, in drie bouwlagen met een verspringende gevel en een terugliggende 4^e bouwlaag, een informele reactie op de parkruimte. Het vrijstaande volume van 11 bouwlagen aan de Joost van den Vondellaan positioneert Sint Jurriën in de wijk en markeert de inrit van de parkeerkelder. De toren en het parkgebouw liggen gedeeltelijk in het park en vormen de overgang tussen parkzone en formele bebouwing.

Het voorlopige plan omvat verschillende onderdelen, welke in de vier bouwmassa's worden ondergebracht.

Gedacht wordt aan een verpleegafdeling voor dementerende ouderen, welke is gelokaliseerd op de begane grond in het bouwvolume op de hoek van de Joost van den Vondellaan en de P.C. Hoofllaan. Deze verpleegafdeling is maatgevend voor de afmetingen van dit bouwvolume, waar tevens zorgappartementen worden gerealiseerd.

Verspreid over de drie overige bouwvolumes wordt uitgegaan van de realisatie van woningen voor ouderen met een zorgindicatie.

De hoofdentree van het complex is gesitueerd aan de P.C. Hoofllaan, op min of meer dezelfde plaats van de huidige entree van Sint Jurriën en geeft toegang tot een gebied waarin alle ontmoetingsfuncties van het gebouw zijn gesitueerd. Dit ontmoetingsplein is ook ontsloten vanaf het binnenplein.

De drie bouwdelen worden gekoppeld door een gezamenlijke ondergrondse parkeerkelder. De inrit van deze parkeerkelder ligt aan de Joost van den Vondellaan, die meer geschikt is om de verkeersbewegingen op te vangen. De pleintoegang vanuit de Joost van den Vondellaan is geschikt voor langzaam verkeer.

- Locatie Nijhoffgaarde 4 Sportschool

De sportschool welke is gevestigd aan de Nijhoffgaarde nummer 4 heeft een verzoek ingediend om enigszins te mogen uitbreiden. Het betreft een uitbreiding aan de voorzijde van het pand. Over de gehele breedte van de voorgevel wordt circa 4 meter aangebouwd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de beoogde uitbreiding mogelijk.

- Locatie van Vlotenlaan uitbreiding C1000

De C1000 is gevestigd achter en in de begane grondlaag van een appartementengebouw. In de loop der tijd is het winkelpand verruimd, door middel van een uitbouw aan de achterzijde.

De C1000 aan de Johannes van Vlotenlaan heeft een verzoek ingediend om uit te kunnen breiden. De uitbreiding heeft met name betrekking op de winkelruimte. Deze wordt zowel aan de voorzijde als aan de zijkant uitgebreid.

In de huidige situatie bevindt de toegang tot de appartementen en het trappenhuis zich aan de achterzijde van de bouwmassa. Om de beoogde uitbreiding mogelijk te maken is verplaatsing van de toegang tot de appartementen noodzakelijk. Daarnaast wordt aan het nieuwe trappenhuis een lift toegevoegd.

In het plan wordt tevens voorzien in het uitbreiden en optimaliseren van de parkeervoorzieningen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de beoogde uitbreiding mogelijk.

- Woongebied Platvoetterrein(voormalig evenemententerrein)

In het bestemmingsplan Platvoet 1967 is de mogelijkheid opgenomen om in het gebied gelegen tussen de Roland Holstlaan, de Zwolseweg en de Platvoetsdijk woningbouw te realiseren. Recent is voor dat bouwplan een bouwvergunning verleend, op basis van het bestemmingsplan Platvoet 1967. Het bouwplan omvat de bouw van 54 geschakelde villas, welke in twee fasen worden gerealiseerd. De eerste fase omvat de bouw van 32 villa's.

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 bijvoorbeeld woon- en 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.

5 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1 Algemeen

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

5.2 Wonen

In het plangebied komen verschillende woonvormen voor. De overheersende vormen zijn eengezinswoningen in strokenbouw en meergezinswoningen in 3 of 4 lagen.

De eengezinswoningen beschikken in meerderheid over een voor- en achtertuin. De meergezinswoningen kennen (gezamenlijke) tuinen voor de wooneenheden op de begane grond.

Naast deze grootschalige wooneenheden zijn er ook enkele kleinschalige woonvormen in het plangebied ondergebracht zoals bijvoorbeeld woonwagenwoningen.

5.3 Scholen en kinderopvang

Er is een aantal basisscholen in het plangebied gelegen. Aan de Oudaenstraat is een Montessorischool (bijzonder neutraal onderwijs) gevestigd. De Panta Rhei, basisschool voor speciaal onderwijs (Rooms-katholiek), is gevestigd aan de Rubensstraat. Deze school gaat vertrekken zodra de nieuwbouw aan de Willem de Zwijgerlaan gereed is (medio 2008) De Cees Wilkeshuisschool (openbaar basisonderwijs) is gevestigd aan de Pieter de Hooghstraat. De school heeft 14 lokalen, waarvan er 10 voor onderwijs worden gebruikt en 4 voor peuterspeelzaalwerk. De peuterspeelzaal wordt uitgevoerd door de Montessori peuterspeelzaal en door Raster, peuterspeelzaal het Zandkasteel. Deze laatste wordt tevens als buitenschoolse opvang gebruikt.

Aan de H.Dullaertstraat is kinderdagverblijf "De Marimba" gevestigd. Dit kinderdagverblijf maakt onderdeel uit van Raster.



5.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een tweetal woon- en zorgcentra gelegen. Het St. Jurriën (PC Hooftlaan) beschikt over 42 zorgappartementen en 80 aanleunwoningen. Huize Corel (Zwolseweg) beschikt over 76 eenpersoonskamers en 6 tweepersoonskamers. Deze kamers worden zowel als zorgappartement als aanleunappartement gebruikt.

Bij huize Corel is sinds 2002 een verpleeghuisafdeling ingericht i.v.m. de nieuwbouw van het P.W. Janssen verpleeghuis binnenstad. Huize Corel houdt een verpleegafdeling voor ongeveer 15 bewoners. Op beide locaties kunnen bewoners hulp krijgen bij lichamelijke verzorging, huishouding en dagbesteding. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een recreatiezaal, biljartruimte, kapsalon, bibliotheek en winkeltje. Beide locaties maken deel uit van Zorggroep Solis. Voor de locatie Sint Jurriën bestaan (zoals hiervoor beschreven) vergevorderde plannen voor nieuwbouw.

De bestemming van beide woon- en zorgcentra is zodanig ruim dat de welzijnsvoorzieningen van beide centra ook ten dienste van de buurt kunnen worden benut.

Op de Platvoet, aan de Nijhoffgaarde is Picollo, een centrum voor jeugdhulpverlening, gevestigd.

Aan de Pekelharingsweg 9 bevindt zich de accommodatie van scoutinggroep Westenenk. Om flexibel in te kunnen spelen op mogelijke toekomstige uitbreiding van het pand is ten opzichte van de bestaande situatie een iets ruimere bouwzone op de kaart opgenomen. De bebouwingsvrije zone tussen het huidige gebouw en de Pekelharingsweg blijft uit verkeerskundig oogpunt gehandhaafd. Tevens krijgt het perceel de bestemming Maatschappelijke doeleinden, overeenkomstig het gebruik ten behoeve van onder meer recreatie.

5.5 Overige functies en voorzieningen

Reeds vanaf het ontstaan van de wijk is rekening gehouden met de vestiging van detailhandelsfuncties.

Het noordelijk deel van de Zandweerd kent twee concentratiepunten voor detailhandel. De eerste is gelegen op de kruising Pieter de Hooghstraat/ Johannes van Vlotenlaan. De winkelfuncties zijn gevestigd in de onderbouw van meergezinswoningen. Later is daar een solitaire kiosk bijgeplaatst. Recent is een bouwplan ingediend, dat optimalisatie van de winkelruimte beoogt. Het plan gaat uit van de (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de winkelruimte en de daarboven gevestigde woningen. Na verbouwing is de winkelruimte geschikt voor de vestiging van een supermarkt.

Op enige afstand van de winkelconcentratie bevindt zich een winkel (tijdschriften, kaarten e.d.) annex postagentschap. Tevens bevindt zich hier een tweetal horecavoorzieningen in de vorm van een snackbar/café en een afhaalchinesees.

Het tweede concentratiepunt voor detailhandel is gelegen op de kruising Constantijn Huygensstraat/Johannes van Vlotenlaan. Ook hier zijn de winkelfuncties gevestigd in de onderbouw van meergezinswoningen. In tegenstelling tot de winkelconcentratie bij de Pieter de Hooghstraat, blijkt deze locatie een sterke detailhandelsfunctie te bezitten. De aanwezige supermarkt is fors uitgebreid en een nieuwe uitbreiding wordt gewenst. Ook een tweede supermarkt aan de overzijde van de Johannes van Vlotenlaan (net buiten het plangebied) is enige tijd geleden aanzienlijk uitgebreid.

Verspreid in het gebied komen ook enkele solitaire detailhandelsfuncties voor. Deze zijn met name te vinden aan de Joost van den Vondellaan. Ook voor deze vestigingen geldt dat de detailhandelsfunctie hier langzaam plaats maakt voor andere functies, waaronder een schoonheidssalon. Hier wordt de oorspronkelijke detailhandelsbestemming verbreed naar centrumvoorzieningen.

Aan de Rubensstraat is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met een wasstraat en een kleine werkplaats (B.V. De Croon) gevestigd. Er wordt hier geen LPG verkocht of opgeslagen.

De detailhandelsfuncties op de Platvoet hebben plaatsgemaakt voor een sportschool.

In de sfeer van persoonlijke verzorging (o.a. schoonheidsstudio's) zijn in het plangebied diverse bedrijfjes te vinden. Tevens is er op de hoek C. de Crayerstraat/Hacquartstraat een praktijk voor fysiotherapie gevestigd.

Aan de Zwolseweg is een Chinees restaurant (de Zomertuin) gesitueerd. Het terrein achter het restaurant wordt t/m 2006 gebruikt ten behoeve van de kermis en andere evenementen.

5.6 Bedrijvigheid

Het bestemmingsplangebied bestaat overwegend uit woningen, maar er zijn enkele bedrijven gevestigd, welke voor het overgrote deel aan de Zwolseweg zijn gesitueerd. Hier bevinden zich een autoschadebedrijf en een constructiebedrijf (ontsloten via de Platvoetsdijk). Aan de Pekelharingsweg bevinden zich een transportbedrijf, een partyverhuurbedrijf en een schildersbedrijf. Aan de Pieter de Bothstraat is een Televisie Service Buro gevestigd.

Dit soort bedrijvigheid is in het plangebied op zich niet gewenst. De bestaande bedrijven zijn daarom specifiek bestemd. Een verdere uitbreiding van de bedrijven wordt niet toegestaan.

In het plangebied ter hoogte van de Roland Holstlaan/Hoevelmansweg is een rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI) gelegen.

De bedrijvigheid van de RWZI valt onder artikel 2.4. van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

De RWZI is recentelijk gerenoveerd om te kunnen voldoen aan het toegenomen aanbod aan vuilwater en om te kunnen voldoen aan de verscherpte milieueisen.

5.7 Groen en recreatie

In het plangebied is een grote variëteit aan groenvoorzieningen te vinden.

Het noordelijk deel van de Zandweerd wordt door een groenpartij door midden gedeeld. In deze groenvoorziening is tevens een waterpartij opgenomen, die een waterbergende functie heeft. Aansluitend aan deze groenvoorzieningen bevindt zich een uitloopgebied rond de sportvelden. Dit uitloopgebied ligt tussen de Hobbemastraat en de Roland Holstlaan en vormt een doorwandelbaar gebied. Aan de noordoostzijde lopen de sportvelden door tot aan de Brederodelaan. Het wandelgebied is gesitueerd rond de Jan Luykenkolk en langs de Lookersdijk. In dit uitloopgebied zijn ook enkele speelvoorzieningen geplaatst. Behalve deze grotere groenstructuren zijn er in de wijk ook meerdere kleine groenvoorzieningen aanwezig, vaak in combinatie met speelvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld de speelvoorziening aan de Rubensstraat in het zuidwestelijke deel van de wijk en de speelvoorziening op de voormalige ROC-locatie aan de Jan Luykenlaan.

In de Platvoet is de belangrijkste groenvoorziening, in de vorm van een buurtparkje, centraal in de wijk gelegen. In deze groenvoorziening is eveneens speelruimte opgenomen. In het noordelijk deel van de Platvoet is een speelweide gelegen, dat aansluit op het randgroen.

Langs de spoorlijn bevindt zich over de gehele lengte van het plangebied een groenstrook.

Op diverse plaatsen in het plangebied komen reststroken voor. Deze kleine "snippers" zijn na de verkaveling overgebleven en veelal ingevuld als groen. In een aantal gevallen zijn deze reststroken door de gemeente verkocht aan huiseigenaren, die deze stroken aan de tuin hebben toegevoegd. De uitgifte van openbaar groen aan derden is gebonden aan regels en staat beschreven in de informatiewijzer "Regeling uitgifte openbaar groen" van de gemeente Deventer (gedateerd februari 2003).

In het gebied buiten de bebouwing zijn recreatieve voorzieningen gelegen, zoals fiets- en wandelpaden. In het gebied rond de Pekelharingsweg bevinden zich diverse volkstuincomplexen. Aan de Platvoetsdijk is een tennisaccommodatie gevestigd. Deze bestaat uit 7 all-weather banen met een sportkantine.

Direct ten oosten van de Rioolwaterzuivering wordt het mogelijk gemaakt een evenemententerrein te realiseren. Dit evenemententerrein biedt de mogelijkheid om incidenteel evenementen zoals Paaskermis, circus e.d. te organiseren.

5.8 Informele ontmoetingsplekken voor jongeren

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

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

- 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 trapveldje, basketbalveldje.
- c. No problem: grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Overkapping, skatebaan, verharding.

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

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven bij het opstellen van bestemmingsplannen te streven naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek. Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Het onderhavige bestemmingsplan levert geen problemen op bij het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken. Trapveldjes en kleinschalige speelvoorzieningen kunnen binnen zowel de bestemming groenvoorzieningen als binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden 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 24.3)

6 VERKEERSSTRUCTUUR

6.1 Spoorwegen

De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Deventer-Zwolle. De spoorlijn is ter hoogte van het plangebied enkelbaans. De spoorlijn wordt in het plangebied door de Overstichtlaan, op maaiveld gekruist. Deze overweg is beveiligd middels een AHOB-installatie.

6.2 Gemotoriseerd verkeer

De hoofdwegenstructuur in het plangebied wordt gevormd door de Zwolseweg, Overstichtlaan, Roland Holstlaan, Rembrandtkade en Johannes van Vlotenlaan. Deze wegen vervullen een belangrijke functie binnen de totale wegenstructuur van Deventer.

De Roland Holstlaan/Rembrandtkade en de Zwolseweg vormen belangrijke verbindswegen van en naar het centrum. De Zwolseweg gaat bovendien over in de IJsseldijk, de provinciale weg (N337) naar Zwolle.

De Overstichtlaan en de Johannes van Vlotenlaan vormen belangrijke verbindingen met overig Deventer.

In het oorspronkelijke plan waren zowel de Zwolseweg als de Overstichtlaan uitgevoerd als dubbelbaans wegen. Echter in de jaren '90 is het profiel teruggebracht naar enkelbaans wegen.

De woonstraten kennen in het algemeen een beperkte breedte, maar kunnen het woonverkeer zonder bezwaar verwerken.

6.3 Fietsverkeer

Ten behoeve van het fietsverkeer zijn de Overstichtlaan, Roland Holstlaan, Rembrandtkade en de Zwolseweg uitgevoerd met vrijliggende fietspaden. De Johannes van Vlotenlaan is uitgevoerd met aanliggende fietsstroken in rood asfalt. In de woonstraten zijn geen specifieke fietsvoorzieningen getroffen, wel kunnen fietsers gebruik maken van enkele doorsteken.

In de buitendijks gelegen gebieden liggen enkele fietspaden met een recreatieve functie.

Langs de IJsseldijk (in het verlengde van de Zwolseweg), is recentelijk een fietspad aangelegd.

6.4 Openbaar vervoer

Zowel het noordelijk deel van de Zandweerd als de Platvoet zijn per openbaar vervoer bereikbaar. Vanaf het station worden de wijken door het stadsbusnet, lijn 2 en 3 bediend. In de wijk liggen meerdere haltes.

6.5 Voetgangers

Voor voetgangers zijn enkele doorsteken aanwezig. Ook voor voetgangers zijn er in de buitendijkse gebieden enkele recreatieve wandelpaden. Enkele daarvan zijn onderdeel van langere wandelroutes.

6.6 Verkeersveiligheid

Ten behoeve van de verkeersveiligheid zijn in het plangebied diverse maatregelen getroffen. In de eerste plaats zijn er langs de hoofdwegen vrijliggende, of opvallende fietspaden aangelegd. De snelheid wordt op een aantal plaatsen teruggedrongen middels drempels (met name in de woonstraten) in verschillende uitvoeringen.

Op de belangrijkste kruisingen wordt verkeer door middel van rotondes in goede banen geleid. De kruisingen met de spoorlijn zijn beveiligd door middel van AHOB-installaties.

6.7 Parkeervoorzieningen

In het noordelijk deel van de Zandweerd vindt voornamelijk straatparkeren bij de woningen plaats.



Straatparkeren

Op enkele plaatsen bestaat een hoge parkeerdruk, met name nabij de dichtere (flats) bebouwing. Ook de parkeervoorzieningen nabij de winkelconcentraties zijn, met name op piekmomenten, onvoldoende.

Op enkele plaatsen in de wijk staan clusters van garageboxen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen over voldoende parkeermogelijkheden te beschikken.

De parkeersituatie in de Platvoet is duidelijk anders. Volgens de destijds heersende stedenbouwkundige principes werden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk langs de wijk-ringstraat ingericht. Dit betekent dat er in meerderheid geen parkeerplaatsen voor de woningen zijn aangelegd.

De parkeerplaatsen zijn net als de garageboxen geclusterd.



Geconcentreerd parkeren

7 SOCIALE VEILIGHEID

Aandacht zal worden besteed aan het bieden van veiligheid rondom de woning en op straat.

In dit kader wordt gestreefd naar sociale veiligheid voor voetgangers en fietsers door overzichtelijke routes langs de woonbebouwing te leiden en het uitzicht van woningen op deze routes te richten.

Bij de uitvoering van maatregelen op het gebied van de sociale veiligheid voor de bebouwing en de woonomgeving worden de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis gebruikt.

8 MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied zijn verspreid bedrijven gelegen die voornamelijk tot de lichtere milieucategorieën behoren. Het gaat dan met name om horeca-, sport- en detailhandelbedrijven. Zwaardere bedrijven in het plangebied zijn een transportbedrijf, een rioolwaterzuivering, een schakelstation, een tankstation (zonder LPG) en een autoschadebedrijf. De milieu-effecten van deze bedrijven worden beperkt in het kader van de Wet milieubeheer (vergunning en/of algemene regels). De milieuvergunning voor de

rioolwaterzuiveringinstallatie (RWZI) laat zien dat de locatie omgeven is door een geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. Verder is in dezelfde milieuvergunning een geurcontour opgenomen ter plaatse van de omliggende woonbebouwing.

8.2 Geluid

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden maar beperkt mogelijk gemaakt. Het plangebied laat enkele ontwikkelingen met een geluidsgevoelige bestemming toe. Dit betreft ontwikkelingen op de voormalige locatie van het ROC aan de Jan Luykenlaan, de sloop en nieuwbouw van het woon- en zorgcentrum Sint Jurriën en de toekomstige herstructurering van de locatie Rembrandtkade e.o.

Daarnaast is in het plangebied de Rioolwaterzuivering (RWZI) gelegen. Om de RWZI ligt een geluidscontour industrielawaai op grond van de Wet Milieubeheer. Railverkeerslawaai is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen relevante factor.

Wegverkeerslawaai

Adviesbureau Nieman heeft op 15 november 2005 geadviseerd over het bouwplan voor de bouw van woningen op de voormalige locatie van het ROC (Jan Luykenlaan) op basis van het rapport "Akoestisch onderzoek en bepaling luchtkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan Zandweerd Noord en Platvoet" (H.03244). De geluidsbelasting op het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A). Een aanvullend onderzoek naar de gevelwering of een hogere grenswaarde procedure is niet noodzakelijk.

Eind 2005 is door de afdeling Milieu een voorlopige beoordeling van het stedenbouwkundig concept m.b.t. de herontwikkeling van Sint Jurriën verricht (Milieutoets St. Jurriën locatie d.d. 16 februari 2006).

Ten aanzien van wegverkeerslawaai kan gesteld worden, dat de geluidsbelasting van de nieuw te realiseren woonfunctie (vervangende nieuwbouw) aan de zijde van de Joost van de Vondellaan en de P.C. Hoofllaan meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) bedraagt ondanks dat deze wegen gelegen zijn in een 30 km/u-zone. Procedureel heeft dit geen gevolgen. Deze geluidsbelastingen dienen enkel ter illustratie, en ter toetsing aan de normen voor de binnenwaarde van het geluidsniveau, conform het Bouwbesluit. Een hogere grenswaarde procedure is derhalve voor de St. Jurriën-locatie niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de locatie Rembrandtkade zal voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de eerste lijn bebouwing langs de Rembrandtkade niet worden voldaan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het geluidsonderzoek "wegverkeerslawaai onderzoek Rembrandtkade (kenmerk N002-4470670 DAD-BAW-VO2NL dd 16 oktober 2006)" heeft dit uitgewezen. Een hogere grenswaarde procedure is thans de procedure.

Industrielawaai



Vanwege de aard en de omvang van het bedrijf is de RWZI omgeven door een geluidscontour waar de geluidbelasting van de RWZI niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen. Deze geluidszone is vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan (zie plankaart blad 1). Deze geluidscontour is tevens vastgelegd in de milieuvergunning van de RWZI. Binnen deze geluidscontour zijn in het plangebied geen geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig.

In het kader van de milieuvergunning voor de RWZI is in oktober 2000 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de geluidemissie van de RWZI ter plaatse van de 50-dB(A)-contour deze etmaalwaarde niet overschrijdt met uitzondering van het gedeelte aan de noordzijde van de RWZI. Het bevoegd gezag voor wat betreft de handhaving van de milieuvergunning in dit geval de provincie Overijssel, zal vanwege deze overschrijding de nodige maatregelen voorbereiden.

8.3

Bodem

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is op een aantal percelen een bodemkundig onderzoek uitgevoerd in de periode 1998-2002.

Algemene bodemkwaliteit

De resultaten van de bodemonderzoeken laten zien dat op nagenoeg alle onderzoekslocaties lokaal lichte bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Daarnaast zijn lokaal tevens lichte bijmengingen met kooldeeltjes aangetroffen. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, vluchtige aromaten en/of gechloreerde koolwaterstoffen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden alleen de streefwaarden en vormen derhalve geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. Op een enkele locatie is een matig verhoogd gehalte aan lood aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het water in onderhavig plangebied op basis van de bij de gemeente aanwezige informatie geen belemmering vormt in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan. Ten behoeve van de verschillende ontwikkelingsplannen is specifiek bodemonderzoek verricht.

Woningbouw Rembrandtkade

In opdracht van Stichting Eigen Bouw is door Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Rembrandtkade, welke wordt omsloten door de Johannes v. Vlotenlaan, Ruysdaelstraat en Pieter Bothstraat.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop en vervangende nieuwbouw van in totaal 109 galerijappartementen met daaronder een halfondergrondse parkeergarage voor circa 120 auto's.

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn, behoudens een licht verhoogde gehalte aan EOX (bovengrond), geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

In de mengmonsters van de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

Behoudens een licht verhoogde concentratie van xylenen zijn er geen van de geanalyseerde parameters gemeten in concentraties boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

Resumerend kan worden gesteld dat op basis van de onderzoeksresultaten de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties (streefwaarde).

De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen bodemhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen sloop en de vervangende nieuwbouw.

ROC locatie, Jan Luykenlaan

In mei 202 is door De Klinker een verkennend bodemonderzoek (projectnummer 020321LD.510) uitgevoerd op de locatie waar nieuwbouw van 20 woningen en 34 appartementen is gepland. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de geplande nieuwbouw.

Wel is in de bodem een brandstoftank aanwezig. Deze dient voorafgaand aan de uitvoering van de bouwplannen te worden verwijderd.

Woningbouw, Platvoetterrein

In mei en september 2005 is ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wiertsema en Partners (opdrachtnummer VN-35956 en VN-35956A). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN-5740, strategie onverdacht.

In de grond zijn geen van de onderzochte stoffen in gehalten boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie chroom boven de streefwaarde aangetoond. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de geplande nieuwbouw.

Omgeving Pekelharingsweg

In de directe omgeving van de Pekelharingsweg zijn in de bodem en het grondwater plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond door met name zware metalen en minerale olie. De verontreinigingen hangen samen met een vijftal voormalige stortlocaties die zich nabij de Pekelharingsweg bevinden. De stortplaats wordt gemonitord in het kader van NAVOS (nazorg voormalige stortplaatsen). Op basis van de beschikbare gegevens zijn er aan de aanwezigheid van de stortlocaties in relatie tot het huidige gebruik geen directe risico's verbonden.

Na beëindigen van de stortactiviteiten is er een afdeklaag aangebracht.

De gemeente heeft als taak om verontreinigde locaties in beeld te brengen en er een beschikking op af te geven in het kader van de Wet bodembescherming. De gemeente is voornemens om voor deze locatie een ambtshalve beschikking af te geven. Dit kan beperkingen opleveren in het gebruik.

8.4

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer en de bedrijven in het plangebied.

Wegverkeer

De navolgende locaties zijn onderzocht.

Locatie St. Jurriën

De locatie ligt op een grote afstand van de wegen waar voor het planjaar 2005 de knelpunten vanwege de luchtkwaliteit in beeld zijn gebracht. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van relevante wegen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit en gezien de verwachting dat het plan op zich geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit met zich mee brengt, kan gesteld worden dat aan de normstelling vanwege het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Rembrandtkade

De locatie ligt op een relatief kleine afstand van de Rembrandtkade, gedeelte van de weg tussen de Ruysdaelstraat en de Van Vlotenlaan. Deze weg is één van de wegen waar voor het planjaar 2005 de knelpunten vanwege de luchtkwaliteit in beeld zijn gebracht. Onderzocht is daarom in hoeverre het realiseren van nieuwe woningen ter plaatse van de bestaande woningen van invloed zal zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het doel van het onderzoek is het toetsen van de berekende luchtkwaliteit als gevolg van de planontwikkeling aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Uit de berekeningen van Tauw (rapportnr N 001-4470670m Tu-V01) middels CAR II blijkt dat er geen overschrijdingen van de normen op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zullen optreden na realisatie van de nieuwbouw van 109 galerijappartementen met daaronder een halfondergrondse garage met circa 120 parkeerplaatsen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn voor de realisatie van dit plan aan de locatie Rembrandtkade te Deventer op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Gezien de omstandigheid dat er sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan, kan gesteld worden dat voor wat betreft de plandelen zonder ruimtelijke ontwikkelingen aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Bedrijven

De bedrijven in het plangebied emitteren verontreinigde lucht. Zo komen oplosmiddelen vrij bij het autoschadebedrijf, benzinedampen bij het tankstation, bakdampen bij horecabedrijven en rioollucht bij de RWZI. Deze emissies zijn gebonden aan milieuvoorschriften en kunnen hinderlijk zijn bij hoge concentraties. De RWZI heeft in het kader van de milieuvergunning een geuronderzoek laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt dat de geurnormen zoals die zijn vastgelegd in de milieuvergunning voor de RWZI, ter plaatse van de woningen in het plangebied in de huidige situatie niet worden overschreden. Het voldoen aan de geurnormering voorkomt overigens niet dat geur van de RWZI zo nu en dan waarneembaar is.

8.5

Ecologie

In het plangebied zijn ecologisch relevante gebieden en elementen aanwezig, bijvoorbeeld de kolk bij de Platvoetsdijk en de Jan Luykenkolk. Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan het Vogelrichtlijngebied langs de IJssel. De Vogelrichtlijn heeft externe werking, wat betekent dat de regels die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn ook gelden voor gebieden die naast een Vogelrichtlijngebied liggen.

Aangezien de betreffende gebieden geen functiewijziging zullen ondergaan, zijn inventarisaties en ontheffingsaanvragen in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk.

Het herstructureringsplan Rembrandtkade e.o. waarvoor een artikel 19 WRO procedure wordt gevolgd, is gelegen naast de uiterwaarden, een natuurbeschermingsgebied in het kader van Natura 2000-gebieden, de EHS en de Vogelrichtlijn. Uit onderzoek is gebleken dat gezien de huidige situatie langs de Rembrandtkade (straatverlichting en volledig bebouwd) er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de uiterwaarden.

Wel is uit onderzoek gebleken dat er paarplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in het gebied. Voor het kappen van bomen met daarin paarplaatsen dient een ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het gebied van het herstructureringsplan Rembrandtkade e.o. zijn geen winterverblijfplaatsen gevonden. Mochten er wel vaste zomerverblijfplaatsen zijn (is pas definitief vast te stellen vanaf medio mei), dan dient ook voor de sloop van de gebouwen een ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV.

8.6 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. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan met enkele mogelijkheden voor uitbreiding danwel vervanging van bestaande bebouwing. Concrete bouwplannen zullen in dat verband beoordeeld worden op genoemde duurzaamheidsthema's (aan de hand van GPR-gebouw). Beleids- en toetsingskaders zijn het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2003-2008 en de Nota Wonen van januari 2002.

8.7 Externe veiligheid en straling

In het plangebied zijn geen aangewezen routes gevaarlijke stoffen aanwezig. Over de spoorlijn Deventer-Zwolle worden weliswaar gevaarlijke stoffen vervoerd, maar het plaatsgebonden risico vanwege het spoor blijft beneden de gevaarsnormen voor risicogevoelige bestemmingen zoals woningen.

De afstand tussen het tankstation (zonder opslag en verkoop van LPG) aan de Rubensstraat en de omliggende woningen is voldoende ter voorkoming van onaanvaardbare risico's.

Tussen de hoogspanningsleidingen aan de noordzijde van het plangebied en de bestaande woonbebouwing aldaar bedraagt de afstand ca. 25 m.

8.8 Leidingen/ energie

Ten noorden van de Platvoet bevindt zich een trafostation. Vanuit dit trafostation lopen enkele hoogspanningsleidingen. In de directe nabijheid van deze hoogspanningsleidingen gelden beperkingen als gevolg van een zakelijk recht zone evenals beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogten.

Door het plangebied loopt eveneens een rioolperleiding.

In het plangebied bevinden zich enkele GSM-masten. Deze zijn noodzakelijk om dekking van het mobiele netwerk te kunnen garanderen. Het merendeel van deze masten valt onder de categorie van vergunningvrije bouwwerken en zijn veelal op daken geplaatst.

Binnen de omheining van de RWZI, in de hoek Roland Holstlaan / Hoevelmansweg, staat een GSM-mast met een eigen noodaggregaat. Het gaat om een tijdelijke voorziening die geplaatst is conform artikel 17 WRO.

9 WATERHUISHOUDING

Centraal door het plangebied is een vijverpartij gelegen, die bij de ontwikkeling van de wijk is gegraven. Deze vijver heeft waterstaatkundig gezien twee functies. Enerzijds voor de opvang van het regenwater bij hevige regenval (retentie) en anderzijds om voldoende drooglegging(ontwateringsdiepte) in de wijk te realiseren. Deze vijverpartij wordt op peil gehouden met behulp van een gemaal van het waterschap Groot-Salland. Dit gemaal, dat gesitueerd is zuidelijk van

de Roland Holstlaan pompt het overtollige water in het stroomgebied van de IJssel, aan de noord-westzijde van de Roland Holstlaan.

Verder liggen er in het plangebied nog twee kolken (Jan Luykenkolken), die een natuurlijk ontstaan kennen als gevolg van dijkdoorbraken in het verleden. Deze kolken hebben geen betekenis in de waterhuishouding. Er zijn geen lozingen vanuit het rioolstelsel op aangesloten. De waterstand fluctueert in principe mee met de grondwaterstanden. Bij een te hoog peil is er een overloop naar de bemalen vijvers.

Het rioolstelsel in het gebied is een z.g. gemengd systeem, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in een buizenstelsel

worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie. Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet aan en wordt overgestort op de IJssel.

Dicht langs het plangebied stroomt de IJssel. De waterstanden in deze rivier fluctueren zeer sterk.

Het gevolg voor een groot deel van het plangebied is dat er bij langdurige hoge IJsselstanden hoge grondwaterstanden optreden. In de huidige situatie geeft dit in het algemeen geen grote problemen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom de waterwingebieden, waarbinnen de pompputten zijn gelegen. Deze grondwaterbeschermingsgebieden zijn door de provincie Overijssel aangewezen ter bescherming van de winning van grondwater voor drinkwaterdoeleinden. De Provinciale Milieuverordening Overijssel 1998 regelt de bescherming van het drinkwater en geeft de mogelijkheid ontheffing te geven voor het verbod op allerlei activiteiten die in grondwaterbeschermingsgebieden verboden zijn. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden bevinden zich weliswaar woningen, wegen en bedrijven, maar er worden strenge voorzorgsmaatregelen genomen om de kwaliteit van het drinkwater te waarborgen. Daarnaast kent het grondwaterbeschermingsgebied waarbinnen het gebied Zandweerd-Noord/Platvoet is gelegen de specifieke aanduiding boringsvrije zone. De boringsvrije zone verschilt van de andere grondwaterbeschermingsgebieden door de aanwezigheid van een kleilaag boven de laag waar het grondwater gewonnen wordt. In deze gebieden mag niet door de beschermende kleilaag geboord worden.

Watergangen waarvoor de Keur van het waterschap geldt

Op watergangen met een waterhuishoudkundige functie is de Keur van het waterschap van toepassing. Deze watergangen staan opgenomen op de legger van het waterschap. De Keur is een verordening met regels voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten en beken) en andere waterstaatswerken (duikers, bruggen, stuwen, sluizen en gemalen). Het gaat in dit plan om twee watergangen (zie tekening), één is gelegen direct ten noorden van het terrein van de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan. Deze watergang heeft de bestemming "water" gekregen. De tweede watergang kruist de Roland Holstlaan en vormt de verbinding tussen het buitendijkse gebied bij de IJssel en de vijvers naast het Sportpark Zandweerd. Laatstgenoemde watergang ligt grotendeels buiten het plangebied, alleen het deel onder de Roland Holstlaan is binnen het plangebied gelegen.



Volgens het bepaalde in de Keur geldt voor deze watergangen een kernzone en een beschermingszone. Deze zones zijn opgenomen om de watergangen te beschermen en op de juiste afmeting te houden. Voor de aanleg van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken binnen deze zones moet een ontheffing bij het waterschap worden aangevraagd.

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 gebruiksbepaling 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 Agrarisch (A)

De bestemming betreft agrarische gronden in het noordwestelijk deel van het plangebied. Het gaat uitsluitend om agrarisch grondgebruik, er zijn geen gebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "evenemententerrein" is een evenemententerrein toegestaan ten behoeve van de Paaskermis e.d. Ten aanzien van het gebruik van het terrein is in het "convenant in het kader van het houden van evenementen op het evenemententerrein aan de Roland Holstlaan" een aantal beperkingen opgenomen.

Artikel 4. Bedrijf (B)

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.

De binnen het plangebied voorkomende bedrijven zijn specifiek bestemd. Verdere uitbreiding van de bedrijven wordt niet toegestaan, omdat de betreffende bedrijvigheid niet past binnen een woonwijk. Vestiging van een ander soort bedrijf is uitsluitend toegestaan via vrijstelling.

Artikel 5. Bedrijf-Nuts(B-N)

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan, waaronder een transformatorstation en de (nader op de kaart aangeduide) rioolwaterzuivering.

Binnen de gronden van de rioolwaterzuivering is op de kaart de aanduiding "afschermend groen" aangegeven. Hier dient in afschermende groenvoorzieningen te worden voorzien. Bebouwingshoogte en bebouwingspercentage van bouwwerken zijn aan een maximum gekoppeld.

Artikel 6. Centrum (C)

De bestemming betreft met name de voorzieningen aan de Pieter de Hooghstraat. Het gemeentelijk beleid is hier gericht op afbouw van detailhandelfuncties. Binnen de bestemming zijn daarom naast detailhandel ook dienstverlening, kantoren en recreatieve doeleinden toegestaan. Via vrijstelling kunnen ook horeca (anders dan ondersteunende horeca) en maatschappelijke doeleinden worden toegestaan. De verdiepingen zijn bestemd voor woondoeleinden.

Artikel 7. Detailhandel (DH)

De bestemming betreft met name het buurtwinkelcentrum aan de Constantijn Huygensstraat. Het gemeentelijk beleid is er op gericht detailhandel in de buurt hier te concentreren. Dienstverlening (zoals een wasserette, kapsalon of reisbureau) kan daarom alleen via vrijstelling worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet onevenredig wordt aangetast.

Op de verdieping is de woonfunctie toegestaan. Het betreft woningen boven de winkels.

Artikel 8.. Groen (G)

De bestemming betreft gronden waar uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen en water is toegestaan.

Artikel 9. Groen- Volkstuin (G-V)

De in het gebied aanwezige volkstuinen zijn als zodanig bestemd.

Als bebouwing zijn hier alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Het oprichten van tuinhuisjes of andere menstoegankelijke voorzieningen, is niet toegestaan.

Artikel 10. Horeca (H)

De bestemming betreft de horecagelegenheden binnen het plangebied. Het begrip horeca is onderverdeeld in 3 categorieën. Het onderscheid wordt gemaakt met het oog op het verschil van de onderscheiden categorieën horeca in ruimtelijke uitstraling en druk op de omgeving. Binnen de bestemming is met name horeca in categorie III toegestaan. Dit betreft horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, zoals een lunchroom, broodjeszaak en ijssalon. Ter plaatse van Chinees Restaurant De Zomertuin is horeca in categorie II toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, zoals restaurants en hotels.

Wonen is uitsluitend toegestaan op de percelen, waar op de kaart een aanduiding "wonen op verdieping" is opgenomen. Zoals de aanduiding reeds aangeeft, is wonen uitsluitend toegestaan op de verdieping.

Artikel 11. Maatschappelijk (M)

De bestemming betreft de, binnen het plangebied aanwezige, scholen, voorzieningen voor kinderopvang en het centrum voor jeugdhulpverlening. Ook andere maatschappelijke voorzieningen, zoals medische en culturele instellingen, zijn toegestaan. Via vrijstelling kunnen recreatieve doeleinden worden toegestaan.

Wonen is uitsluitend toegestaan op de percelen, waar op de kaart een aanduiding "wonen op verdieping" is opgenomen. Zoals de aanduiding reeds aangeeft, is wonen uitsluitend toegestaan op de verdieping.

Artikel 12. Natuur- Landgoed (N – L)

De gronden zijn net als in het vigerend plan bestemd voor landgoed. Van belang zijn hier de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 13. Recreatie (R)

De bestemming betreft een aantal recreatieve voorzieningen, zoals een sportschool, fitnesscentrum, tennisbaan, sportveld, e.d.

Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning, uitsluitend op de percelen waar hiervoor een aanduiding op de kaart is opgenomen.

Artikel 14. Verkeer – Rail (V-R)

De gronden zijn bestemd voor spoorwegen met de bijbehorende voorzieningen. De spoorwegovergang is apart aangeduid: hier zijn ook verkeersdoeleinden toegestaan. Eventueel kan de kruising hier in de toekomst worden vormgegeven door een tunnel onder het spoor.

Artikel 15. Verkeer - Verblijf (V-V)

De bestemming betreft wegen en openbaar verblijfsgebied, met inbegrip van groenvoorzieningen e.d. Ook kunstobjecten zijn hier toegestaan.

Artikel 16. Water (WA)

Een brug is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de kaart.

Artikel 17. Wonen

Binnen de bestemming zijn de bestaande (eengezins)woningen, appartementenblokken ('meergezinswoningen') en de bijzondere woongebouwen St. Jurrien en Huize Corel opgenomen.

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 en persoonlijke dienstverlening. Deze voorzieningen kunnen tevens ten dienste worden gesteld van de buurt.

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 28) 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;

Onder voorwaarden kan vrijstelling worden verleend van de bepaling dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, voor het oprichten van een liftschacht buiten het bouwvlak bij een meergezinswoning of bijzonder woongebouw. Deze bepaling is opgenomen met het oog op het in de toekomst beter toegankelijk maken van de woonflats voor ouderen.

Daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk/gewenst is, is op de plankaart de aanduiding "overbouwing" opgenomen.

Het gebied waar een ondergrondse parkeergarage mag worden gebouwd is door een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Artikel 18. Wonen – Garageboxen (W-G)

Garageboxen zijn specifiek bestemd.

Artikel 19. Wonen - Woonwagens (W-W)

De bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende woonwagenlocaties. De bebouwingsmogelijkheden worden in de voorschriften beperkt.

Artikel 20. Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Voor de binnen het plangebied voorkomende hoogspanningsleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Bouwmogelijkheden voor andere bestemmingen zijn binnen een bepaalde afstand van de leiding aan een vrijstelling gekoppeld, waarbij wordt

afgewogen of de leiding niet wordt geschaad. Ter bescherming van de leiding is verder voor bepaalde werkzaamheden, zoals het opslaan van brand- en /of explosiegevaarlijke stoffen, een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, waarbij eveneens wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad.

Artikel 21. Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Voor de binnen het plangebied voorkomende rioolpersleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Bouwmogelijkheden voor andere bestemmingen zijn binnen een bepaalde afstand van de leiding aan een vrijstelling gekoppeld, waarbij wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad. Ter bescherming van de leiding is verder voor bepaalde werkzaamheden, zoals het afgraven van de bodem, een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, waarbij eveneens wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad.

Artikel 22. Waterkering (dubbelbestemming)

Ook hier zijn in verband met de belangen van de waterkering de bebouwingmogelijkheden voor andere bestemmingen beperkt, en is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

10.4

Aanvullende bepalingen

Artikel 23. Geluidszone

Rondom de rioolwaterzuiveringsinrichting is op de kaart een geluidscintour opgenomen, waarbinnen geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

Artikel 24. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Artikel 25. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om via wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onder voorwaarden de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwzones en/of grenzen van aanduidingen te verschuiven.

Artikel 26. Procedureregels

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

Artikel 27. Dubbeltelbepaling

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

Artikel 28. Gebruiksbeepaling

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

Artikel 29. Strafbepaling

In deze bepaling is de overtreding van verbodsbepalingen strafbaar gesteld.

Artikel 30. 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.

Artikel 31. Titel

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: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten 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.

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.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.

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 dan ook geen kosten verbonden.

13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Zandweerd-Noord/Platvoet is in het kader van het vooroverleg (op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening) toegezonden aan diverse relevante instanties.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

- Provincie Overijssel;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Gastransport services;
- Rijksdienst Monumentenzorg;
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie Oost Nederland;
- Vitens Overijssel;
- Waterschap Groot Salland;
- KPN OAS VM&B;
- NS Railinfrabeheer B.V.;
- NV Nederlandse Spoorwegen;
- VROM-inspectie Regio Oost;
- Brandweer en Hulpverleningsdienst;
- Het Oversticht;
- Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw;
- Deventer Bomenstichting.

Van de Brandweer en Hulpverleningsdienst, de Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw en de Deventer Bomenstichting zijn geen reacties ontvangen.

Van het Ministerie van Economische Zaken Regio Oost, VROM-inspectie Regio Oost, Het Oversticht, N.V. Nederlandse Gasunie, Gastransport services zijn reacties ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hierna zijn de reacties van de diverse instanties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Provincie Overijssel

Samengevat

- a. De plankarten overlappen elkaar aanzienlijk. Een duidelijk scheidingslijn ontbreekt. Geadviseerd wordt om de kaartbladgrenzen duidelijker inzichtelijk te maken en te voorkomen dat er overlap tussen de kaarten ontstaat.
- b. Het begrip recreatieve doeleinden is vrij ruim gedefinieerd. Onder sport- en spelactiviteiten kunnen ook hinderveroorzakende activiteiten vallen, die voor nabijgelegen woningen niet wenselijk zijn. De begripsomschrijving van recreatieve doeleinden dient nader gespecificeerd te worden.
- c. De bodemkundige situatie ter plaatse van Huize Corel en ROC Aventus is niet duidelijk. Verder dient inzicht te worden geboden in de actualiteit van de bodemonderzoeken.
- d. Voor de locaties waar de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden, geldt dat – indien mogelijk- hiervoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- e. In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met artikel 15 lid 1 Besluit

op de ruimtelijke ordening. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk binnen de bestemming Verkeersdoeleinden de weg te verschuiven. Dit kan betekenen dat wegen dicht bij woningen worden gesitueerd, die als gevolg daarvan een te hoge geluidbelasting ondervinden. Door bijvoorbeeld een wegprofiel op te nemen kan dit worden voorkomen.

Commentaar

- a. De kaartbladgrenzen zijn aangepast waardoor de onderlinge samenhang tussen de plankaarten duidelijker inzichtelijk is geworden. De geconstateerde overlap is verdwenen waardoor de rechtsonzekerheid voor de burgers is verdwenen.
- b. De begripsomschrijving van "recreatieve doeleinden" is aangepast, in die zin dat gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten, alsmede sporten met dieren zijn uitgesloten.
- c. Voor de locatie ROC-Aventus is recent een bodemonderzoek gedaan, hieruit kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekomstige bestemming van het gebied. Voor de locatie van Huize Corel kan worden gesteld dat eerder geplande uitbreiding niet op korte termijn doorgang zal vinden, waardoor er voor deze locatie uiteindelijk geen ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Gelet hierop is geen nader inzicht in de bodemkundige situatie noodzakelijk.
- d. Voor zover noodzakelijk zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde worden aangevraagd. Voor wat betreft Huize Corel is deze aanvraag niet meer nodig nu hiervoor nog geen concrete uitbreidingsplannen bestaan, en deze ook niet meer in het plan zijn opgenomen.
- e. Aan deze opmerking is tegemoet gekomen, voor alle 50 km/uur wegen binnen het plangebied is een wegprofiel op de plankaart opgenomen. Hiermee wordt voor wat betreft de geluidhindergevoelige bestemmingen voldaan aan het bepaalde in artikel 15 van het Bro '85.

Rijksdienst Monumentenzorg

Samengevat

Bij de opsomming van het rijksbeleid onder 2.1. ontbreekt helaas een vermelding van de Nota Belvedere. Als uitvloeisel van het gedachtegoed van die nota zou wellicht iets dieper zijn ingegaan op de ontwerpprincipes die gehanteerd zijn bij het maken van de plannen voor de diverse wijken. Nu blijft het helaas bij het woord CIAM zonder vast te stellen hoe 'zuiver in de leer' de ontwerpers zijn geweest. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

Paragraaf 2.1 is hierop aangepast. Tevens is de 'CIAM-gedachte' in paragraaf 4.2 nader uitgewerkt.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Samengevat

Het plan grenst aan de westzijde aan de IJssel. De gronden vanaf de buitenkruinlijn van de waterkering maken deel uit van het winterbed van de IJssel. In dit gebied geldt de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Deze beleidslijn dient in het plan te worden verwerkt.

Eenvoudiger is om de grenzen van het nog niet vastgestelde bestemmingsplan "Uiterwaarden 2004" op de buitenkruinlijn van de waterkering te leggen.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen in die zin dat de plangrenzen van het bestemmingsplan "Uiterwaarden 2004" op de voorgestelde wijze zijn aangepast. Vervolgens zijn ook de plangrenzen van dit bestemmingsplan hierop aangepast, zodanig dat de plangrenzen op de buitenkruinlijn van de waterkering zijn gelegd, waardoor het plangebied buiten het toepassingsbereik van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier is komen te liggen.

Vitens Overijssel

Samengevat

- a. Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied zoals dat door provincie Overijssel in de Provinciale Milieuverordening is aangewezen ter bescherming van de winning van grondwater voor drinkwaterdoeleinden van Vitens. In het bestemmingsplan ontbreekt een verwijzing hiernaar, alsmede een opmerking over de inhoud en betekenis hiervan.
- b. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen hoofdtransportleidingen van Vitens aanwezig die in het bestemmingsplan conform het bepaalde in de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" van de provincie Overijssel moeten worden opgenomen.
- c. Er wordt vanuit gegaan dat de concentratie van eventuele bodemverontreiniging in het plangebied zodanig is, dat permeatie van deze stoffen in de aan te leggen kunststof drinkwaterleidingen onmogelijk is.

Commentaar

- a. In hoofdstuk 9 van de plantoelichting is een paragraaf toegevoegd over het grondwaterbeschermingsgebied.
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. Gelet op de conserverende aard van dit bestemmingsplan zijn alleen bodemonderzoeken gedaan op enkele locaties waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Uit de toelichting op het plan blijkt dat in het algemeen de bodemkwaliteit en de kwaliteit van het water in het plangebied op basis van de bij de gemeente aanwezige informatie geen belemmering vormt voor de toekomstige bestemming van het gebied. Zoals ook uit de plantoelichting blijkt zijn in de directe omgeving van de Pekelharingweg in de bodem en het grondwater plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond door met name zware metalen en minerale olie. Het is ons niet bekend wat de effecten zijn van de aangetoonde verontreiniging in de omgeving van de Pekelharingweg (voormalige stortplaats en Thijssen Transport). De relevante gegevens zijn al samengevat weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt geadviseerd, om voorafgaand aan de aanleg van een drinkwaterleiding, informatie in te winnen over de bodemkwaliteit. In de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de aanleg van drinkwaterleidingen kunnen in het gebied verontreinigingen zijn ontstaan en/of (aanvullende) bodemonderzoeken zijn uitgevoerd waardoor meer informatie bekend is met betrekking tot bodemkwaliteit. Ook kan dan specifiek naar het traject van de aan te leggen leiding worden gekeken. Daarnaast dient de opmerking te worden gemaakt dat de samenvatting van de bodemkwaliteit is gebaseerd op de thans bij de gemeente aanwezige bodemonderzoeken.

Waterschap Groot Salland

Samengevat

- a. In hoofdstuk 9 van de tekst van de toelichting wordt gesproken over een overstort vanuit

het gemengd rioolstelsel op de vijverpartij. Deze overstort is een aantal jaren geleden gesaneerd. Op de vijverpartij is wel een afvoer van het regenwater van het sportterrein en de parkeerplaats gesitueerd.

- b. Een aantal watergangen binnen het plangebied staat opgenomen op de legger van het waterschap. Dit betekent dat de keur van toepassing is op deze watergangen. Wij verzoeken u dit te vermelden in het betreffende artikel.
- c. Op de plankaarten is een te beperkte strook voor de beschermingszone opgenomen. Op de bijgevoegde kaarten staan de grenzen van de beschermingszone aangegeven. Wij verzoeken u om de kaarten hierop aan te passen.

Commentaar

- a. De betreffende tekst van de toelichting is op dit punt aangepast.
- b. Omdat een keur een verordening is op basis van de Waterschapswet en derhalve niet valt onder het regime van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt een verwijzing naar de keur in de voorschriften van het bestemmingsplan in juridische opzicht onjuist geacht. In overleg met het waterschap is echter besloten een verwijzing naar de keur van het waterschap in de waterhuishoudkundige paragraaf van de plantoelichting op te nemen. Voorts is in deze passage aangegeven op welke watergangen binnen het plangebied de keur van toepassing is.
- c. Op de plankaarten is de beschermingszone waterkering aangepast aan de hand van het door het waterschap verstrekte kaartmateriaal.

KPN divisie Vaste Net

Samengevat

Verzocht wordt om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. Deze bestaan uit het creëren van kabeltracés, het handhaven van bestaande tracés, het vrijhouden van kabeltracés van bomen, beplanting en andere obstakels, het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van kabelkasten. Het voorontwerpbestemmingsplan verstrekt aan KPN onvoldoende informatie om te kunnen bepalen of aanpassingen aan het kabelnet van KPN noodzakelijk zijn.

Commentaar

Het bestemmingsplan Zandweerd-Noord/Platvoet heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Het plan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Bestaande functies zijn als zodanig bestemd. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Aanpassingen aan het kabelnet zullen naar verwachting niet noodzakelijk zijn. Mocht dit wel het geval zijn dan zal bij de nadere uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de belangen van KPN.

NS Railinfrabeheer B.V./ProRail

Samengevat

In hoofdstuk 8 Milieu-aspecten van de toelichting wordt gesteld dat ten gevolge van het railverkeerslawaai de waarden variëren en daar waar de voorkeurgrenswaarde overschreden wordt, bij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde aangevraagd wordt. Het is onduidelijk of er ook een afweging heeft plaatsgevonden waarbij ook andere maatregelen zijn meegenomen, waarmee de voorkeurgrenswaarde bereikt kan worden.

Verzocht wordt om een exemplaar van het akoestisch rapport toe te sturen.

Commentaar

Uit het akoestisch onderzoek van Adviesbureau de Haan d.d. 29 maart 2004. kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer de voorkeurgrenswaarde overschrijdt op de flats aan de Overstichtlaan en verpleeghuis Corel.

Deze overschrijding kwam voort uit de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden om op deze bestaande flats aan de Overstichtlaan een extra woonlaag te realiseren, alsmede om de uitbreiding van de bestaande bebouwing bij het Woonzorgcentrum Huize Corel te realiseren.

Vanwege het ontbreken van concrete bouwplannen zijn in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan deze ontwikkelingsmogelijkheden geschrapt en zijn de flats en Huize Corel conform de bestaande situatie bestemd. Hierdoor is het volgen van een hogere waarde procedure ten gevolge van de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde voor railverkeerslawaai niet meer aan de orde.

NV Nederlandse Spoorwegen

Samengevat

De gronden die in juridisch eigendom zijn van NS Vastgoed hebben onder andere de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' gekregen. In het algemeen maakt de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' het slechts mogelijk om railinfravoorzieningen in stand te houden. Dit terwijl deze gronden feitelijk op een andere wijze worden benut c.q. geëxploiteerd en ze dus niet ten dienste staan van het railverkeer c.a.

Verzocht wordt de NS gronden op een wijze te bestemmen die meer in overeenstemming is met het daadwerkelijke huidige danwel het toekomstige gebruik. De bestemming 'Spoorwegdoeleinden' zou slechts beperkt moeten worden tot de gronden van Railinfratrust. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

Op de plankaarten is de bestemming "spoorwegdoeleinden" aangepast. De gronden van NS vastgoed zijn thans overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, als aangegeven op het door NS vastgoed verstrekte kaartmateriaal.

13.2

Resultaten inspraak

Het bestemmingsplan Zandweerd-Noord/Platvoet heeft van 3 tot en met 30 juni 2004 voor een iedere ter inzage gelegen. Op 14 juni 2004 is een inloopavond gehouden. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn inspraakreacties ingediend door:

1. Stichting Beheer Speelplaats Daniël Heinsiusstraat, p/a voorzitter P.M. Brendel, Daniël Heinsiusstraat 8, 7412 NK Deventer;
2. Dhr./mw. Overdijk, D. Heinsiusstraat 16, 7412 NK Deventer
3. J.M. Wilson, M. de Swaenstraat 5, 7412 NM Deventer
4. G. Slijkhuis, D. Heinsiusstraat 14, 7412 NK Deventer
5. D.J. de Jong en J.H. de Jong- Westenberg, Rembrandtkade 191, 7412 HL Deventer
6. J. Vloedgraven, J. Luykenlaan 70, 7412 NR Deventer
7. MVO Projecten, J. Bonzet, Havenstraat 128, 7005 AG Doetinchem
8. A.J. Hollering, Rensinksweg 3, 7434 PK Lettele
9. O.R. van Hunnik, T. van Doesburgstraat 12, 7425 EP Deventer
10. Mw. van Weenum, Zwolseweg 431, 7414 KE Deventer

11. Drijver's Tennis Club, C.H.M. Kooistra-van Anrooy, Burg. Cromelinstraat 17B, 7391 HV Twello
12. L.B.J. Top, Zwolseweg 154, 7412 AS Deventer

De inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

Inspraakreacties Stichting Beheer Speelplaats Daniël Heinsiusstraat, Dhr./mw. Overdijk, J.M.Wilson, J Vloedgraven, G. Slijkhuis

Samengevat

De speelplek aan de Daniel Heinsiusstraat dient te worden behouden. Als de speelplek verdwijnt, verdwijnt er een sociale ontmoetingsplek voor de jeugd. Zo'n plek is enorm van belang om de wijk goed leefbaar te houden.

De speelplek is in 1994 op nadrukkelijk verzoek van bewoners in het kader van de wijkaanpak gerealiseerd op grond van ROC Aventus aan de J Luykenlaan in samenspraak met toenmalig wijkwethouder Scholten en de school. In 1995 is de Stichting opgericht met als doel het in stand houden, beheer en onderhouden van de speelplaats. De speelplaats voorziet in een grote behoefte. Het wordt gebruikt door kinderen uit de buurt, kinderdagverblijf Marimba, het Lantaarntje. Verzocht wordt bij de nieuwe invulling van het terrein met woningbouw rekening te houden met een speelplaats voor de kinderen.

Commentaar

De gronden van de speelplaats aan de Daniël Heinsiusstraat vallen buiten de gronden van het voormalige ROC, waarop de woningbouwplannen van de ontwikkelaar zijn voorzien. Bij de invulling en ontwikkeling van het terrein is daarom met de aanwezigheid van de speelplaats rekening gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. De gronden voor de woningbouw hebben een bestemming "woondoeleinden" gekregen, terwijl de gronden waarop de speelplaats is gelegen zijn bestemd tot "groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn spelvoorzieningen toegestaan, waarmee de speelplaats een positieve bestemming heeft gekregen. Hiermee is het behoud van de speelplaats voor de kinderen in de buurt in planologische zin gegarandeerd.

Inspraakreactie D.J. de Jong en J.H. de Jong- Westenberg

Samengevat

Verzocht wordt de sinds 1969 bestaande uitbouw aan de noordwestzijde van het pand Rembrandtkade 191 op te nemen in de 'bouwzone hoofdgebouwen'. Genoemde uitbouw heeft een kantoorfunctie en is alleen vanuit het hoofdgebouw toegankelijk. Bij de aankoop van het pand in 2003 is de verwachting gewekt dat dit kantoorgedeelte deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Commentaar

In de regeling van het bestemmingsplan is bewust gekozen voor een onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen. Het aan de noordwestzijde van het pand aangebouwde kantoor moet volgens de begripsbepalingen worden aangemerkt als aanbouw, aangezien het hier gaat om een zelfstandige ruimte (kantoor) die toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw.

Omdat de kantoorruimte zich qua afmetingen (plat dak, aanzienlijk lagere goothoogte, minder breed en diep dan de woning) duidelijk onderscheid van het hoofdgebouw is ervoor

gekozen deze aanbouw op te nemen in de op de plankaart aangeduide "bouwzone bijgebouwen". Het opnemen binnen de op de plankaart aangeduide "zone hoofdgebouwen" zoals insprekers wensen wordt uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht om dat daarmee de mogelijkheid wordt geschapen de goothoogte van het kantoor te verhogen naar 6 meter, waarmee er een verdieping op het kantoor geplaatst kan worden. Mede gelet op de bijzondere architectuur van deze vrijstaande woningen wordt een dergelijke ontwikkeling uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht.

Gelet op het voorgaande is aan deze reactie niet tegemoet gekomen.

Inspraakreactie MVO Projecten

Samengevat

MVO Projecten heeft de panden aan de P. de Hooghstraat 3 t/m 19 inclusief de bijbehorende garages aangekocht en heeft plannen voor ontwikkeling op deze locatie. Mogelijk wordt ook P. de Hooghstraat 1 betrokken in deze plannen. Om de ontwikkelingsplannen te kunnen realiseren wordt verzocht de volgende punten in het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen:

- a. De garages aan de J. van Vlotenlaan grenzend aan de winkelpanden aan de P. de Hooghstraat dienen de bestemming 'Stedelijke voorziening cq Detailhandel' te krijgen, zoals in het vigerende bestemmingsplan is bestemd.
- b. De maximale goothoogte zoals aangegeven op de plankaart dient gezien het huidige bouwbesluit te worden verhoogd naar 10 meter zonder dat daarbij gebruik van vrijstelling noodzakelijk wordt geacht.
- c. De bouwzone aan de Honthorststraat dient zo uitgebreid te worden dat de lichtblauwe zone volledig kan worden bebouwd.

Commentaar

- a. De bedoelde garages hebben, in aansluiting op het door inspreker ingediende bouwplan de bestemming "Centrum" gekregen.
- b. Aan deze opmerking is niet tegemoet gekomen. De goothoogte van 9 meter is afgestemd op het ingediende bouwplan dat uitgaat van 3 bouwlagen met kap.
- c. De bouwzone aan de Honthorststraat is uitgebreid. Eén en ander conform het bouwplan.

Inspraakreactie A.J. Hollering

Samengevat

De winkelbestemming op de garageboxen hoek P. de Hooghstraat/J. van Vlotenlaan moet blijven zoals het nu is.

Commentaar

De bedoelde garages hebben, in aansluiting op het voor deze locatie ontwikkelde bouwplan, de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen deze bestemming is tevens detailhandel in de vorm van winkels mogelijk.

Inspraakreactie O.R. van Hunnik

Samengevat

Verzocht wordt het huidige bestemmingsvlak van het perceel Pekelharingsweg 9 (gebouw scoutinggroep Westenenk) als bouwzone te bestemmen. Tevens wordt verzocht de bestemming 'Groenvoorzieningen' van het scoutingterrein te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Dit terrein wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden en parkeren.

Commentaar

Aan deze opmerkingen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

In het plan is thans enige uitbreiding van de bouwzone opgenomen om flexibel in te kunnen spelen op mogelijke toekomstige uitbreiding van het pand, met dien verstande dat de bebouwingsvrije zone tussen het huidige gebouw en de Pekelharingsweg uit verkeerskundig oogpunt is gehandhaafd.

Daarnaast is ook het onbebouwde deel van de bestemming maatschappelijke doeleinden enige mate uitgebreid ten einde het door inspreker gewenste gebruik voor recreatieve doeleinden ten behoeve van de scoutingfunctie en parkeren mogelijk te maken.

Uit landschappelijke overwegingen (o.a. relatie met aangrenzende kolk en op het perceel aanwezige bosschages) valt deze uitbreiding van de bestemming "maatschappelijke doeleinden" niet samen met de gehele bestemming "groenvoorzieningen". Voor de gronden die direct grenzen aan de kolk en de op het perceel aanwezige bosschages is de bestemming "groenvoorzieningen" gehandhaafd. Overigens mogen ook binnen de bestemming "groenvoorzieningen" sport- en spelvoorzieningen worden opgericht.

Inspraakreactie mw. van Weenum

Samengevat

Verzocht wordt de huidige bestemming van onze gronden aan de Zwolseweg 427, 429, 431 te handhaven en hierover in gesprek te gaan.

Commentaar

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen. Inmiddels bestaan er vergevorderde bouwplannen voor deze gronden en is voor het oprichten van 30 woningen een reguliere bouwvergunning fase 1 verleend. Deze bouwvergunning is verleend op basis van de in het bestemmingsplan "Platvoet 1967" hiervoor opgenomen woonbestemming. Gelet op het voorgaande hebben de gronden, in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan, in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw een bestemming "woondoeleinden" gekregen waarbij de verkaveling van de bouwstroken in het geldende plan "Platvoet 1967" als uitgangspunt heeft gediend.

Inspraakreactie Drijver's Tennis Club

Samengevat

- a. De Drijver's Tennis Club is voornemens het bestaande tennispark uit te breiden met twee tennisbanen. De hiervoor benodigde gronden hebben in het voorontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming. Verzocht wordt deze gronden een sportbestemming te geven. Wanneer dit niet verantwoord wordt geacht in relatie tot de huidige eigendomssituatie wordt verzocht een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
- b. Daarnaast wordt opgemerkt dat op bladzijde 24 gesproken wordt over 5 gravelbanen aan de Platvoetsdijk. Dit zijn er 6.

Commentaar

- a. Aan deze opmerking is tegemoet gekomen. Echter gelet op de woningbouwontwikkeling op het terrein ten noord-oosten van het tennispark zijn deze nieuwe tennisbanen thans aan de zuid-oostzijde van de bestaande tennisbanen geprojecteerd, op het (voormalige) evenemententerrein tussen het huidige tennispark en de Roland Holstlaan. De tennisvereniging heeft deze gronden aangekocht. Deze ontwikkeling is thans in het ontwerpplan planologisch mogelijk gemaakt. De bestemming "recreatieve doeleinden" is

- richting Roland Holstlaan uitgebreid.
b. De toelichting is op dit punt aangepast.

Inspraakreactie L.B.J. Top

Samengevat

Verzocht wordt de bestemming van het perceel Platvoetsdijk 5A te wijzigen van constructiebedrijf naar een woon-werkfunctie.

Commentaar

Ten behoeve van een spoedige realisatie van het woningbouwplan van L.B.J. Top wordt thans een artikel 19.2 WRO procedure gevoerd. De bestemming van het perceel Platvoetsdijk 5A wordt gewijzigd in een bestemming "woondoeleinden".