

bestemmingsplan

De Wijtenhorst en Douweler Leide

gemeente Deventer

februari 2009

projectnummer 60622

INHOUD

TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	AANLEIDING	1
1.2.	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3.	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4.	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2.	HET PLAN	3
2.1.	HUIDIGE SITUATIE	3
2.2.	UITGANGSPUNTEN	3
2.3.	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	5
3.	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	13
3.1.	BELEID	13
3.2.	MILIEU	14
3.3.	WATER	20
3.4.	FLORA EN FAUNA	25
3.5.	GROENVOORZIENINGEN	25
3.6.	CULTUURHISTORIE - ARCHEOLOGIE	27
3.7.	VERKEER EN PARKEREN	32
3.8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
4.	WIJZE VAN BESTEMMEN	34
4.1.	ALGEMEEN	34
4.2.	DIT BESTEMMINGSPLAN	35
5.	PROCEDURE	39

SEPARATE BIJLAGEN

- *Bentvelsen Fler Architectuur en Stedenbouw & OKRA landschapsarchitecten bv (2006), Dorps wonen in het landschap, stedenbouwkundig ontwerp voor Wijtenhorst en Douweler Leide, een dorpse uitbreiding van Schalkhaar. Inclusief de door de werkgroep vastgestelde Welstandscriteria Schalkhaar.*
- *Goudappel Coffeng (17 september 2008), Akoestisch onderzoek De Wijtenhorst en Douweler Leide te Schalkhaar, kenmerk DVT302/Fdf.*
- *Goudappel Coffeng (17 september 2008), Toets luchtkwaliteit De Wijtenhorst en Douweler Leide te Schalkhaar, kenmerk DVT302/Anf/0002.*
- *Oranjewoud (2006), Bodemonderzoek locatie Oerdijk, ten oosten van nr. 81 te Schalkhaar (sectie H, nummer 3692), projectnummer 166422.*
- *Oranjewoud (2006), Bodemonderzoek locatie Colmschaterstraatweg, (sectie H, nummer 4010), projectnummer 166422.*
- DorsserBlesgraaf (2004), Sportvelden te Schalkhaar. Lichtontwerp en onderzoek lichthinder. Rapport D1.W6694.RO1.
- DHV (2005), aanvullend lichtonderzoek Sportpark De Wijtenhorst. Kenmerk: D1.W6694-02.B01/NG.
- DHV (juli 2008), Verlichting softbalveld in gebied Wijtenhorst te Deventer, onderzoek mogelijke lichthinder i.v.m. nieuwbouw, HL.B9014 R01.
- Alcedo (2005), akoestisch onderzoek bestemmingsplan Wijtenhorst Deventer. Onderdeel Sportpark De Wijtenhorst. Rapportnummer: 041377.5.
- Alcedo (2009), akoestisch onderzoek bestemmingsplan Wijtenhorst/Douweler Leide. Geluidsniveaus nieuw te bouwen woningen, 09 februari 2009, kenmerk 041377.
- Grontmij Advies & Techniek (2004), Natuurtoets Wijtenhorst. Projectplan ten behoeve van ontheffing Flora- en faunawet. Projectnummer: 162623.
- Grontmij Advies & Techniek (2004), Natuurtoets Douweler Leide. Projectplan ten behoeve van ontheffing Flora- en faunawet. Projectnummer: 162623.
- Grontmij Advies & Techniek (2004), Bijlagenrapport natuurbeschermingskaders Achtergrondrapport bij projectplannen voor bouwlocaties landeweerd, Wijtenhorst, Hagenvoorde, Douwelerleide en Eikendal.
- Nederlandse Gasunie, Risicoberekening N-551-20-KR 005 t/m 008, 6 mei 2008.
- Responsnota Bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide, gemeente Deventer, 09-09-08.

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is primair bedoeld om de realisatie van de nieuwbouwlocatie De Wijtenhorst en Douweler Leide mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van circa 280 woningen. De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen bieden deze mogelijkheid niet. Een herziening van de geldende plannen is noodzakelijk om bovengenoemde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Tevens regelt dit bestemmingsplan de bestaande situatie aan de zuid-oost kant van de bebouwde kom van Schalkhaar.

1.2. LIGGING PLANGEBIED

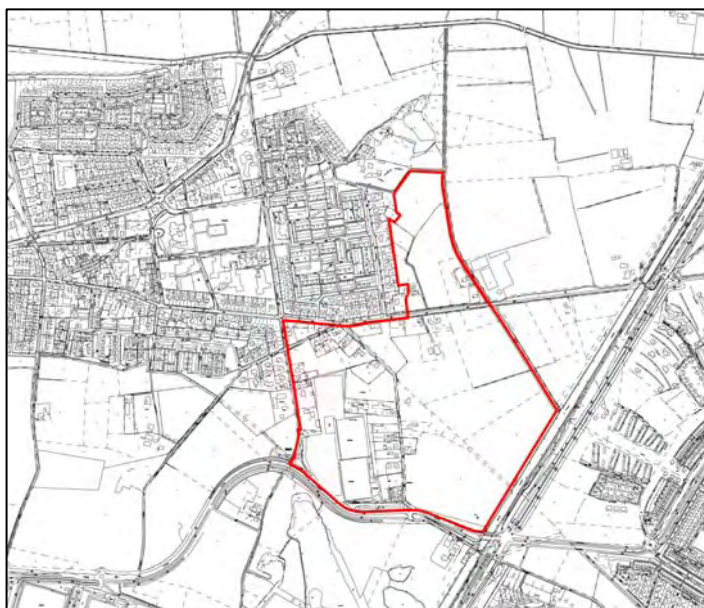
Het plangebied bestaat uit de locaties De Wijtenhorst en Douweler Leide en ligt aan de zuidoostzijde van het dorp Schalkhaar.

Met de invulling van dit gebied vindt deels een inbreiding tussen bestaande lintbebouwing plaats en is deels sprake van een uitbreiding buiten de bestaande bebouwing van het huidige dorp.

De Wijtenhorst bestaat uit twee verschillende gebieden. Het westelijke deel is gelegen op de voormalige locatie van de voetbalvelden en de oostzijde ligt ingeklemd tussen de Colmschaterstraatweg en het Overijssels Kanaal.

Douweler Leide ligt aan de oostzijde van Schalkhaar, ten noorden van de Oerdijk, en vormt de nieuwe dorpsrand. De Douwelerleide, vormt aan de oostkant de natuurlijke begrenzing van dit deelgebied.

Onderstaande afbeelding toont de ligging en begrenzing van het plangebied. De binnen deze begrenzing gelegen bestaande functies worden tevens in het plan meegenomen.



begrenzing plangebied

1.3. GELDEND BESTEMMINGSPAN

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen geldend:

- Uitbreidingsplan in hoofdzaak der Gemeente Diepenveen, zoals vastgesteld op 16 oktober 1952 en goedgekeurd op 17 november 1953;
- Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Diepenveen 1965, zoals vastgesteld op 30 september 1965 en goedgekeurd op 6 december 1967;
- Bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 1973, zoals vastgesteld op 20 december 1973 en goedgekeurd op 2 juli 1974;
- Bestemmingsplan Schalkhaar 1975, zoals vastgesteld op 28 oktober 1976 en goedgekeurd op 13 september 1977;
- Bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen), zoals vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995.

Op basis van bovenstaande plannen is de realisatie van het beoogde stedenbouwkundig plan niet mogelijk. Voor het plangebied is een herziening van de geldende bestemmingsplannen nodig om de realisatie van het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPAN

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. De toelichting bevat de gebruikelijke beschrijving van het plan en is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan op beleidsmatig, financieel en milieutechnisch gebied. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarna ten slotte in hoofdstuk 5 de resultaten van de procedure aan de orde komen.

2. HET PLAN

2.1. HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie zijn de locaties De Wijtenhorst en Douweler Leide in gebruik als voetbalvelden, volkstuinen en deels als agrarisch gebied. Ook bevindt zich langs de Oerdijk, Colmschaterstraatweg en Kolkmansweg lintbebouwing of verspreide (woon)bebouwing.

De Douwelerleide, zal de nieuwe dorpsgrens gaan vormen.



2.2. UITGANGSPUNTEN

Op 11 juli 2006 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het stedenbouwkundig plan voor deze locaties vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan zijn:

dorpse identiteit

- behoud van een dorpse identiteit; de nieuwe buurten gaan zelf een dorpse sfeer uitademen. De vijf karakteristieken van een dorpse sfeer die geformuleerd zijn, zijn: landschapsbeleving, dominant groen, losse, individuele bebouwing, functiemenging en sociale samenhang.

bouwprogramma

- realisatie van circa 280 woningen, verdeeld over
 - circa 60 huurwoningen, waaronder woningen voor ouderen en voor meervoudig gehandicapten kinderen;
 - circa 180 koopwoningen, waaronder rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen;
 - circa 40 kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

inrichting

- uitgangspunt is een verkeersluwe buurt/wijk;
- als parkeernorm wordt de gemeentelijke parkeernorm gehanteerd;
- standaardregels ten aanzien van wegprofielen, speelgelegenheden, huisvuilinzameling, toegankelijkheid voor nooddiensten etc.

duurzaamheid

- een CO₂ reductie van 30% te behalen voor het totale plangebied ten opzichte van de standaard referentiewoning;
- zoveel mogelijk berging en infiltratie van water in het plangebied;
- aandacht voor maatregelen voor de ecologische, functionele en sociale duurzaamheid.

sociale veiligheid

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

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

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

beperkende factoren

- de woningen zijn buiten de geluidscontour van de Nico Bolkesteinlaan en het nieuwe sportcomplex komen te liggen. Aan de zijde van de Nico Bolkesteinlaan zal een verlenging van de geluidswal worden gemaakt;
- rekening wordt gehouden met de hogedrukgasleiding met een zakelijk rechtstrook van 4 meter uit het hart van de leiding. Ook geldt een onderhoudszone van 5 meter langs de Douwelerleide en een onderhoudszone van 10 meter langs het Overijssels kanaal. Ten slotte wordt rekening gehouden met licht- en geluidshinder van de sportvelden en geluidshinder van de N348.

2.3. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP¹

Het stedenbouwkundig ontwerp onderscheidt drie buurten, te weten Wijtenhorst West, Wijtenhorst Oost en Douweler Leide. De buurten zijn qua grootte vergelijkbaar met de bestaande buurten van Schalkhaar. De drie buurten vormen tezamen een eenheid in hun eenvoud en beelduitstraling. Daarbinnen heeft elke buurt een eigen karakter.

De kenmerkende lintbebouwing in het plangebied wordt gehandhaafd en doorgezet. Open plekken in het lint geven doorsteken naar de drie buurten daarachter. De lintbebouwing langs de Oerdijk draagt bij aan de geleidelijke overgang van dorp naar landschap.

De geleidelijke overgang van dorp naar landschap wordt tevens bewerkstelligd door het creëren van rafelige en gevarieerde randen. Door het gebruik van bestaande landschappelijke beplantingen voor de stedenbouwkundige structuur ontstaat samenhang tussen dorp en landschap. Groene ruimtes sluiten aan op het landschap en lopen door tot in de buurten. De sportvelden worden verplaatst naar de oostzijde van het plangebied, langs het kanaal.

Door de realisatie van een netwerk van informele paden, welke de buurten onderling, met de rest van het dorp en met het omliggende landschap verbinden, worden de buurten ingebed in het dorp. De paden vormen eveneens schakels in het rondje rond het dorp.

¹ Bron: Bentvelsen Fleeer Architectuur en Stedenbouw & OKRA landschapsarchitecten bv (2006), Dorps wonen in het landschap, stedenbouwkundig ontwerp voor Wijtenhorst en Douweler Leide, een dorpse uitbreiding van Schalkhaar. Inclusief de door de werkgroep vastgestelde Welstandscriteria Schalkhaar.



stedenbouwkundig ontwerp

bron: Bentvelsen Fler Architectuur en Stedenbouw & OKRA landschapsarchitecten bv

groen en water

Het systeem van groen en water is te verdelen in doorlopende lijnen (lanen, Douwelerlei-
de en Nico Bolkesteinlaan), een interne groenstructuur en het watersysteem.

De lanen vormen de ruimtelijke dragers van het plan. Langs de Douwelerlei-
de wordt een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap gecreëerd, met een gevarieerde en ge-
laagde dorpsrand. De groenzone langs de Nico Bolkesteinlaan is onvermijdelijk wel een
harde dorpsrand. Verschillende maatregelen moeten ervoor zorgen dat de lijn minder
hard wordt: het leggen van de groenzone aan de achterzijde van tuinen, een afwisselen-
de breedte en het inrichten met verschillende sferen.

De interne groenstructuur komt direct voort uit het centrale thema van de betreffende
buurt. Ze bestaat uit een afwisseling van groenelementen met een landschappelijke sfeer
(veldjes, houtwallen, paardenweitjes, brede groene wegprofielen) en elementen met een
meer private, aan de boerderijtuintuin en dorpsstraat gerelateerde sfeer (formele entree-
plekken, informele ontmoetingsplekken en de beeldbepalende bomen).

Een aantal woningen krijgen een diepe voortuin, waardoor werkelijk groene tuinen wor-
den aangelegd en groen het straatbeeld domineert. In andere gevallen worden de tuinen
juist versmald tot een privé-stoep of geveltuintuin. In dat geval blijft het stenige straatbeeld
smal en wordt dorps door de situering van de huizen en monumentale bomen.

Om ongewenste schuttingen te voorkomen worden op plekken waar de achtertuin aan de openbare weg grenst 'groene muren' geplaatst, welke voldoende hoog zijn om privacy te waarborgen. Deze 'groene muren' zijn begroeid om het groene beeld te garanderen.

Wat betreft het watersysteem kan worden gesteld dat de waterloop van de Douwelerlei gehandhaafd blijft. In het deelgebied Douweler Leide wordt de oorspronkelijke beek met de buurt verbonden door groene zones.

De Wijtenhorst en het sportterrein van SV Schalkhaar fungeren op dit moment in situaties met extreme regenval als bergingsgebied van overtollig regenwater. Deze bergingsmogelijkheid moet na realisering van het plan qua hoeveelheid beschikbaar blijven. De Douweler Leide fungeert op dit moment niet als bergingsgebied.

Het regenwater van de openbare verharding in de woonwijk wordt zoveel mogelijk in het openbare gebied geborgen en vervolgens geïnfiltreerd in de ondergrond. Het regenwater afkomstig van privéterrein wordt zoveel mogelijk op het perceel van de betreffende eigenaar geborgen en geïnfiltreerd.

verkeer

De woningen en andere functies in het deelgebied De Wijtenhorst worden ontsloten vanaf de Oerdijk, de Colmschaterstraatweg en de Kolkmansweg. De woningen in het deelgebied Douweler Leide worden ontsloten vanaf de Oerdijk. Op alle wegen in de deelgebieden staat het verblijfskarakter centraal, hier geldt dan ook een verkeersregime met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Binnen de deelgebieden worden de wegen in principe aan één zijde voorzien van een voetpad. Aanvullend hierop wordt een netwerk van informele wandelpaden gerealiseerd, die de buurten onderling én met de rest van het dorp verbinden. Rondom het plangebied loopt een wandelpad, dat in de toekomst onderdeel wordt van het rondje rond het dorp.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein hetgeen past bij het informele karakter van een dorp. Daarnaast kan op straat en in parkeerkoffers worden geparkeerd. Hierbij is er in overleg met de adviesraad sociale veiligheid van de gemeente Deventer via een aantal maatregelen, waaronder aanpassingen aan de geplande woningen, gezorgd voor sociaal veilige parkeerkoffers.

architectuur

Kenmerkend voor de architectuur is het dorpse karakter: verschillende stijlen en verscheidenheid in nokrichting en goothoogte.

kleur- en materiaalgebruik

De grondtoon voor de drie buurten bestaat uit rood/oranje metselwerk. Het materiaalgebruik is traditioneel, dat wil zeggen dat er gebruik wordt gemaakt van baksteen en dakpannen. Een samenhang per buurt wordt bewerkstelligd door het toepassen van zoveel mogelijk dezelfde kleur dakpannen.

sociale samenhang

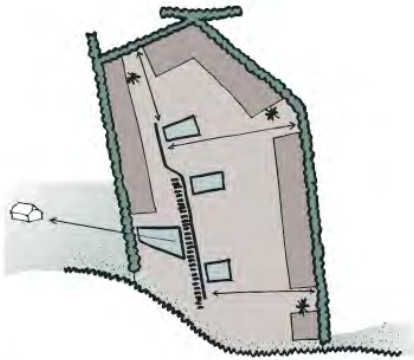
Binnen het plangebied bevinden zich meerdere functies die bijdragen aan de sociale contacten in de buurt. Een voorbeeld hiervan is De Parabool, waarvan de moestuin visueel zichtbaar wordt gehouden vanuit de openbare ruimte. Ook het kinderdagverblijf, alsmede de voetbalvereniging dragen bij aan het sociale karakter van de buurt.

Daarnaast is bij het ontwerp van het plan rekening gehouden met het creëren van diverse plekken in de openbare ruimte voor informeel ontmoeten.

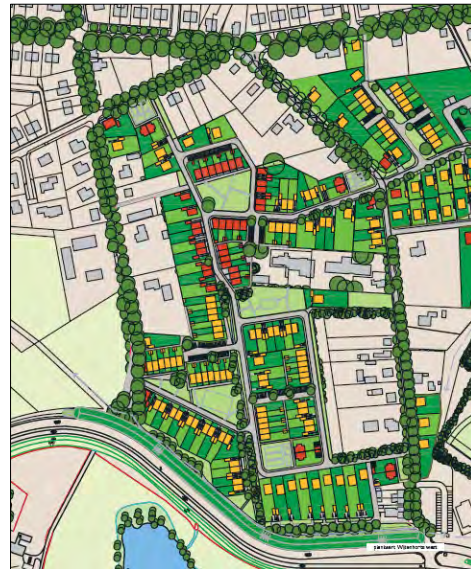
beschrijving per deelgebied

Wijtenhorst west

Dit deelgebied omvat de voormalige sportvelden van Schalkhaar en een aantal bestaande woningen. Op deze locatie worden ongeveer 130 woningen gerealiseerd. De bestaande lintbebouwing blijft behouden en wordt hier en daar aangevuld. De verschillende typen woningen worden geclusterd gemengd. De rode woningen in de referenties krijgen wat extra architectonische aandacht omdat ze op cruciale plekken staan.



ruimtelijke opzet Wijtenhorst west



referentiebeeld Wijtenhorst west

De houtwallen die nu nog de sportvelden begrenzen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het plan.

Om een dorpsse uitstraling te creëren is gekozen voor een menging van woningtypen, een goede overgang van openbaar naar privé door middel van hagen, dan wel juist kleine verharde voortuinen.

openbare ruimte

Er worden drie entrees gemarkeerd door bijzondere woningen met aan de voorzijde openbare tuinen. Een vierde entree wordt gevormd door de vista op de es.



verkeersstructuur



groenstructuur

In het plangebied wordt tussen de Kolkmansweg en de Colmschaterstraatweg een nieuwe weg aangelegd. door de vorm van de nieuwe weg en de situering van de woningen langs deze weg, wordt dit deel ook wel de ruggengraat genoemd. De ruggengraat bestaat uit een aaneenschakeling van stenige en groene profielen en groene plekken met verschillende karakters. De typisch dorpse, kleinschalige afwisseling zit behalve in de bebouwing ook in de openbare ruimte.

Het profiel van de ruggengraat wordt aan de zuidzijde gedomineerd door de bestaande houtwal. Het stenige profiel ten noorden van de houtwal heeft een dorpse sfeer door grote bomen in de straat, tussen de zeer gevarieerde bebouwing.

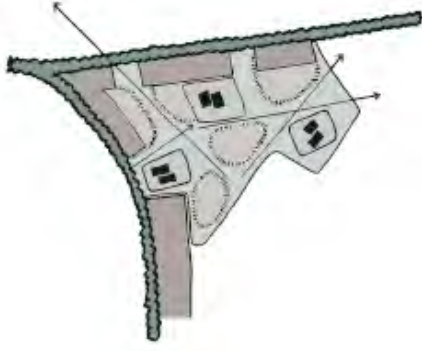
De veldjes worden gekarakteriseerd door groensingels, gras en eenvoudig verharde paden. De groenzone langs de Nico Bolkesteinlaan krijgt indien nodig een waterbergende functie.

Wijtenhorst oost

Dit deelgebied omvat voornamelijk agrarische gronden. Centraal in het deelgebied ligt boerderij De Parabool. Vanuit veel plekken in de buurt is er een mooi zicht op dit monumentale gebouw. Aan de oostzijde ligt de Douwelerleide en is er nog een relatief open zicht op het landschap. De huidige woningen blijven behouden, maar de gronden met agrarisch gebruik worden vervangen door de sportvelden en woningbouw.

De zuidoostzijde van dit deelgebied wordt gevormd door het nieuwe sportveldencomplex. Hier komen vijf voetbalvelden, twee honkbalvelden en een handbalveld aan de noord- en zuidzijde worden (club)gebouwen opgericht. Het hoofdgebouw is aan de noordzijde gesitueerd, net als de hoofdingang van het sportveldencomplex. Hier zijn ook de meeste parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde, bij de honkbalvelden, is nog een andere, kleinere ingang.

In het overige deel van het deelgebied wordt ruimte geboden aan circa 70 woningen, welke in clusters gegroepeerd worden. Deze clusters worden omgeven door hagen. Het deelgebied wordt gekenmerkt door de forse hagen en de tussen de kavels gelegen open ruimte met gras. De wegen zijn duidelijk ondergeschikt aan het groen.



ruimtelijke opzet Wijkenhorst oost



referentiebeeld Wijkenhorst oost

openbare ruimte

De straatprofielen hebben brede grasbermen en worden begrensd door brede, halfhoge hagen. De ruimte vloeit tussen de clusters door en biedt diverse gezichten op het landschap en op enkele markante gebouwen, zoals de oude boerderij van de Parabool. Langs de Oerdijk en de Colmschaterstraatweg wordt de lintbebouwing doorgezet.

De Douwelerleide vormt de nieuwe dorpsrand aan de oostzijde van Wijkenhorst Oost. Om een dorps aanblik te waarborgen wordt hier geen strakke, eenduidige rand gecreëerd, maar een rand met diepte. De achterwand wordt gevormd door de elzenwallen langs het sportcomplex en halfhoge hagen met daarachter tuinen en vrijstaande woningen. Daartussen ligt een terp iets verhoogd in het landschap. Rond de terp bevindt zich nat grasland, dat tevens dient voor buffering van het regenwater uit de buurt en als overloop voor de Douweler Leide.

Een pad langs het water maakt onderdeel uit van het rondje rond het dorp.



verkeersstructuur



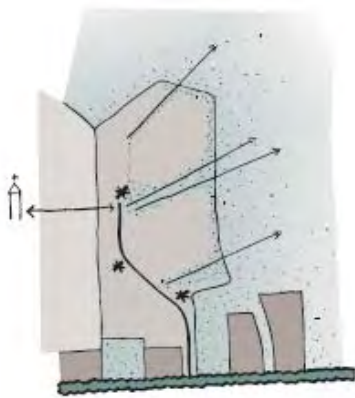
groenstructuur

Douweler Leide

De huidige volkstuinen in dit deelgebied worden vervangen door woningbouw. De bijzondere kwaliteit van dit gebied is het zicht op het open landschap. Centraal door deze buurt loopt een ontsluitingsweg van waaruit er op een aantal plekken verrassende zichten zijn op het landschap. Aan de oostzijde vormt dit deelgebied de oostelijk dorpswand. Om die reden is hier gekozen voor een rafelige dorpsrand.

Centraal in het deelgebied ligt een pleintje met een grote boom.

De bebouwing in het deelgebied speelt in op de openbare ruimte. De rijwoningen liggen aan het pleintje en de kavels met vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen zijn gemengd over het gehele deelgebied. Naast deze menging van woningtypen zorgt een goede overgang met hagen van openbaar naar privé, alsmede ruime dan wel juist kleine verharde voortuinen voor een dorpse sfeer.



ruimtelijke opzet Douweler Leide



referentiebeeld Douweler Leide

openbare ruimte

De buurt Douweler Leide wordt gekenmerkt door zijn diverse zichten op het landschap. De weg wordt begeleid door enkele losse bomen en ruime groene voortuinen. Twee grote bomen markeren de verdraaiingen in de weg. De laatste staat op een buurtpleintje waar verschillende paden bij elkaar komen.

De vista biedt ruimte voor een speelveld. Daarnaast verzamelt zich hier het regenwater. De afstroomrichting naar de Douwelerleide benadrukt het zicht naar het landschap.

De onderste zichtas naar het landschap is kleiner en wordt begeleid door een bomenrij. Ook hier is ruimte voor een speelplek.

De straten in de buurt worden begeleid door een grasberm met losse bomen. Langs de Douwelerleide heeft de straat meer ruimte en krijgt een flauw talud naar de waterloop. Hier loopt ook het pad langs de Douwelerleide, welke doorloopt tot aan de Zandwetering in het noorden en langs de sportvelden in het zuiden.



verkeersstructuur



groenstructuur

3. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1. BELEID

streekplan Overijssel 2000+

Schalkhaar behoort, conform het streekplan Overijssel 2000+, tot de regio Stedendriehoek. De stedendriehoek is aangewezen als stadsgewest. De stadsgewesten zullen een groot deel van de verstedelijkingsopgave moeten realiseren. Zij zullen via gedifferentieerde en kwalitatief hoogwaardige locaties voor werken en wonen een opvangfunctie voor de provincie, maar ook voor de gebieden daarbuiten, moeten vervullen.

Om de (inter)nationale concurrentiepositie van de stadsgewesten te versterken wil de provincie optimale voorwaarden scheppen voor verdere uitbouw van de functie van de stadsgewesten op het gebied van werkgelegenheid, huisvesting en hoogwaardige voorzieningen. Vooral wil de provincie deze versterking bereiken door het voeren van een consequent beleid, gericht op het concentreren van bevolking, woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen in de steden.

Behalve een versterking van de positie van de steden zijn motieven voor het concentratiebeleid:

- Grotere mogelijkheden tot synergie door nabijheid van productie, distributie, dienstverlening en afnemers.
- Efficiënte benutting van infrastructuur en openbaar vervoer.
- Meer mogelijkheden tot een aanbod van gedifferentieerde woon- en werkmilieus.
- Beperking aantasting van de groene ruimte.
- Bieden van voldoende draagvlak voor voorzieningen.

Door de omslag van kwantitatieve naar kwalitatieve sturing zal het aanbod op de woningmarkt beter kunnen aansluiten op de vraag van de consument. Een belangrijke basis voor woonkwaliteit bestaat uit collectieve waarden als duurzaamheid, culturele identiteit en diversiteit, groene ruimte, ruimte voor water en sociale rechtvaardigheid.

In de bestemmingsplannen behoeft geen bindende fasering opgenomen te worden. Wel kan het raadzaam zijn een fasering toch op te nemen om zo te bereiken dat de gemeente het bouwtempo kan beheersen en om in te kunnen spelen op veranderingen in de markt.

ruimtelijke visie Schalkhaar

In de ruimtelijke visie Schalkhaar is het plangebied aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie. De in de ruimtelijke visie genoemde potentiële woningbouwlocaties zijn geselecteerd op basis van landschappelijke ligging en het principe van aansluiting op de bestaande kern. Het uitgangspunt in de visie is niet het aantal woningen, maar de ruimte die ervoor beschikbaar is en de mogelijkheid tot zorgvuldige inpassing in het landschap. De kwaliteit is bepalend voor het programma.

De locatie Douweler Leide kenmerkt zich door het doorzetten van de lanenstructuur zoals deze de kern Schalkhaar bepaalt. Op deze locatie wordt tevens een duidelijke relatie met het landschap voorgestaan.

De locatie Wijtenhorst sluit aan op de bestaande kern van Schalkhaar en verbindt een cluster bestaande landelijke woonbebouwing met de kern. De op deze locatie en in de omgeving aanwezige lintstructuur wordt versterkt en in het binnengebied wordt onder meer het wonen aan groene driehoeken voorgestaan.

Ten aanzien van het kwalitatieve woningbouwprogramma geldt de specifieke woningbehoefte vanuit het dorp Schalkhaar.

3.2. MILIEU

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de woningen.

Door Goudappel Coffeng is in oktober 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai afkomstig van de Kolkmanweg, de Comschaterstraatweg, de Oerdijk en de Nico Bolkensteinlaan. Dit onderzoek is in juli 2008 door Goudappel Coffeng geactualiseerd naar aanleiding van de invoering van nieuwe gemeentelijke rekenmodellen². Het geactualiseerde onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden op de gevels van de nieuwe woningen wordt overschreden. Deze overschrijding kan voorkomen worden door het realiseren van een geluidswal van 3 m hoog. Deze geluidswal is opgenomen in het plan, waardoor voldaan wordt aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

De geplande ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen wijzigen. Dit heeft tot gevolg dat de geluidbelasting op de woning aan de Oerdijk 110 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Voor deze woning is hogere grenswaarde aangevraagd bij het bevoegd gezag (het bevoegd gezag is de gemeente zelf). De procedure voor de hogere grenswaarde loopt gelijk met de procedure van dit bestemmingsplan. Verwacht wordt dat de hogere grenswaarde wordt verleend en dat het aspect geluid dus geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit plan.

luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Goudappel Coffeng heeft in 2007 onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Dit onderzoek is in juli 2008 door Goudappel Coffeng geactualiseerd naar aanleiding van de invoering van nieuwe gemeentelijke rekenmodellen³. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd. Uit de berekeningen uit dit onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de jaargemiddelde concentratie van bovengenoemde stoffen niet wordt overschreden. Ook in de toekomst (2010 en 2020) worden de grenswaarden niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat de ruimtelijke ontwikkelingen in De wijtenhorst en Douweler Leide niet in de weg.

² Goudappel Coffeng (17 september 2008), Akoestisch onderzoek De Wijtenhorst en Douweler Leide te Schalkhaar, kenmerk DVT302/Fdf.

³ Goudappel Coffeng (17 september 2008), Toets luchtkwaliteit De Wijtenhorst en Douweler Leide te Schalkhaar, kenmerk DVT302/Anf/0002.

bodem

Op basis van het historisch bodembestand (HBB) blijkt dat op een viertal locaties bovengrondse of ondergrondse opslag van brandstofcomponenten heeft plaatsgevonden. De ondergrondse tanks zijn inmiddels van de locaties verwijderd.

Bij de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken⁴⁵ zijn geen verontreinigingen met oliecomponenten aangetroffen. Daarnaast bevinden zich in het plangebied vier slootdempingen en drie voormalige boerderijen welke verdacht zijn voor bodemverontreiniging.

In het gebied Wijtenhorst/Douweler Leide is ter plaatse van een aantal separate locaties een bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. Zintuiglijk zijn in de bovengrond lokaal lichte bijmengingen met puin aangetroffen. Analytisch zijn in de vaste bodem lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, lood, nikkel, zink, PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen (arsenen, cadmium, chroom, koper, kwik en/of nikkel) en vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden alleen de streefwaarden en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

In het puinpad langs de oostzijde van de woonwagenlocatie aan de Oerdijk, is incidenteel een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Dit pad verbindt de inrit vanaf de Oerdijk met de volkstuinen ten noorden van de locatie.

Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Bij het uitgevoerde onderzoek naar de ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging met asbest zijn geen sterk verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Gelet op de restconcentratie asbest worden op grond van het Besluit asbestwegen Wms maatregelen getroffen om te voorkomen dat gebruikers van het puinpad aan asbest worden blootgesteld. Bij het bouwrijpmaken van de locatie wordt het puinpad verwijderd.

Op basis van de bekende gegevens is de locatie geschikt voor de huidige bestemming en naar verwachting geschikt voor de toekomstige bestemming.

Voorafgaand aan de nieuwbouw van woningen op de locatie (toekomstige bestemming) zal een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 worden uitgevoerd.

bedrijvigheid

In en rond het plangebied bevindt zich bedrijvigheid waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied en waarmee, met de projectie van hindergevoelige bestemmingen, rekening moet worden gehouden.

Het betreft de volgende bedrijven:

buiten het plangebied:

- een manege aan de Oerdijk 81b. Ingevolge de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een grootste afstand van 100 m;
- een veehouderij aan de Colmschaterstraatweg 32. Hiervoor geldt een grootste afstand van 100 m (gebaseerd op de vergunde rechten);

⁴ Oranjewoud (2006), Bodemonderzoek locatie Oerdijk, ten oosten van nr. 81 te Schalkhaar (sectie H, nummer 3692), projectnummer 166422.

⁵ Oranjewoud (2006), Bodemonderzoek locatie Colmschaterstraatweg, (sectie H, nummer 4010), projectnummer 166422.

- een melkrundveehouderij aan de Oerdijk 83. Hiervoor geldt een grootste afstand van 100 m (gebaseerd op de vergunde rechten);
- de gemeentewerf aan de Kolkmansweg 5. Hiervoor geldt op grond van de indeling in de genoemde VNG-uitgave een grootste afstand van 50 m;
- een bosbouwbedrijf aan de Kolkmansweg 6a. Hiervoor geldt op grond van de indeling in de genoemde VNG-uitgave een grootste afstand van 50 m.

binnen het plangebied

- sportpark Schalkhaar met een grootste afstand van 50 m;
- dagverblijf voor gehandicapten De Parabool met een grootste afstand van 10 m.

Binnen de hindercirkel van de manege aan de Oerdijk 81b zijn woningen geprojecteerd. Deze manege zal in 2008 opgeheven worden, dit kan worden gegarandeerd doordat de gemeente Deventer inmiddels eigenaar is van het desbetreffende bedrijf.

Voor de gemeentewerf (Kolkmansweg 5) en het Salcon-gebouw (Kolkmansweg 6a) worden, ondanks de vergelijkbare afstanden die worden aangegeven vanuit de VNG-uitgave, in dit plan niet dezelfde hindercirkels aangehouden. Deze afstanden vanuit de VNG-uitgave zijn ook richtinggevend en geen harde vereisten. Het bedrijfje ten behoeve van groenonderhoud en bosbouw, gelegen aan de Kolkmansweg 6a omvat een kantoor en stallingsruimten voor voertuigen. Gezien:

- 1) het karakter van het huidige gebruik;
- 2) de beperking van hinder door de algemene milieuvoorschriften van het Besluit opslag en transport milieubeheer;
- 3) de specifieke bestemming die aan het bosbouwbedrijf wordt toegekend;

is een kleinere hindercirkel te verantwoorden. In het bestemmingsplan is namelijk in de regels het Salcon-gebouw heel specifiek bestemd voor het bestaande groen- en bosbouwbedrijf. Er is dan ook geen andere bedrijvigheid toegestaan anders dan de bestaande kantoor en stallingsfuncties. Dit voorkomt dat er zich een ander type bedrijvigheid zal vestigen of zal worden uitgeoefend, waardoor alsnog overlast kan ontstaan. Ook uit de ontheffing (artikel 3.3. in de regels) blijkt dat niet zondermeer andere bedrijvigheid mag worden opgericht/gestart, en wanneer dit wel wordt toegestaan dan zal dit een categorie 1 bedrijf moeten zijn, of een vergelijkbare bedrijvigheid. Bedrijven in categorie 1 worden toelaatbaar geacht in een woongebied.

Dit in tegenstelling tot de gemeentewerf waar in het vigerende plan (Schalkhaar 1975) en in het nieuwe in voorbereiding zijnde plan, een ruimere bestemming op ligt en waar de VNG norm dus wel wordt aangehouden.

De melkrundveehouderij ligt op meer dan 100 m afstand van het plangebied. De 'vergunde rechten' voor dit bedrijf worden niet aangetast door de uitvoering van voorliggend plan.

Geconcludeerd wordt dat eventuele hinder vanwege genoemde bedrijvigheid voldoende wordt ondervangen door de afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de geprojecteerde woningen. De manege wordt binnenkort opgeheven.

lichthinder

Eventuele lichthinder vanwege de sportveldenverlichting is onderzocht aan de hand van een lichtontwerp⁶. In een aanvullend lichtonderzoek⁷ is de verlichtingssterkte (uitgedrukt in lux) en lichtsterkte per armatuur (uitgedrukt in candela) in een aantal lichtcontouren weergegeven, waarbinnen lichthinder kan optreden. De onderzoeksrapporten zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

De verlichtingssterkte veroorzaakt door de veldverlichting mag ter plaatse van woningen niet meer bedragen van 5 lux tussen 7.00 u en 23.00 u en niet meer dan 1 tussen 23.00 u en 7.00 u. De lichtsterkte per verlichtingsarmatuur mag niet meer bedragen dan 7.500 candela (cd) tussen 7.00 u en 23.00 u en niet meer dan 500 cd tussen 23.00 u en 7.00 u.

De toetsingswaarden hebben geen wettelijke basis maar zijn ontleend aan 'Algemene richtlijnen betreffende lichthinder - Deel 1: Algemeen en Grenswaarden voor sportverlichting' (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV), 1999).

Toetsing aan deze richtlijnen laat zien dat uitgaande van een eerste ontwerp van het sportpark, een aantal woningen binnen de genoemde lichtcontouren zijn geprojecteerd. De kans op lichthinder bij die woningen is groot.

Nadien is de indeling van de sportvelden zodanig gewijzigd dat er geen woningen meer geprojecteerd zijn binnen de genoemde lichtcontouren. Bovendien worden alleen de drie meest oostelijk gelegen sportvelden voorzien van een verlichtingsinstallatie.

Uit de hiervoor genoemde lichtonderzoeken is gebleken dat het sportpark door een specifiek ontwerp voldoet aan de richtlijnen ter voorkoming van lichthinder en de geluidsvorschriften uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen.

Vervolgens is nog nader onderzoek gedaan naar de eventuele gevolgen van de mogelijk toekomstige aanleg van verlichting bij het softbalveld en de verhouding met de meest nabij gelegen nog te realiseren woningen.⁸ Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Uit de berekeningen volgt dat 1 woning binnen de 10.000 cd contour ligt. Hierdoor is er bij deze woning kans op lichthinder. Echter met een relatief beperkte ingreep kan bij de armaturen die de grenswaarden overschrijden de lichtuitstraling in de richting van de woning worden beperkt en/of geheel worden voorkomen zodat voor alle armaturen wordt voldaan aan de richtlijn van de NSVV. Deze maatregel bestaat uit het plaatsen van een op maat gemaakte afschermkap aan de zijkant van het armatuur waardoor de zijdelingse lichtuitstraling in de richting van de woningen kan worden beperkt. De armaturen waarbij dit moet worden uitgevoerd zijn de 2 armaturen die het buitenveld verlichten.

⁶ DorsserBlesgraaf (2004), Sportvelden te Schalkhaar. Lichtontwerp en onderzoek lichthinder. Rapport D1.W6694.R01.

⁷ DHV (2005), aanvullend lichtonderzoek Sportpark De Wijtenhorst. Kenmerk: D1.W6694-02.B01/NG.

⁸ DHV(juli 2008), Verlichting softbalveld in Wijtenhorst te Deventer, onderzoek naar mogelijke lichthinder in verband met nieuwbouw, rapportnummer: HL.B9014.R01

geluidhinder

Ten aanzien van eventuele hinder als gevolg van de sportvelden is tevens een akoestisch onderzoek⁹ verricht. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat de geluidbelastingen (LAeq) op de doordeweekse dagen, van de gevels van de omliggende woningen, voldoen aan de eisen volgens het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Uit geluidonderzoek is gebleken dat het sportpark door een specifiek ontwerp voldoet aan de richtlijnen ter voorkoming van lichthinder en de geluidsvoorschriften uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen.

parkeren

Ook met betrekking tot het parkeren en het onderhoud wordt voldaan aan de toegestane piekniveaus. De geluidbelastingen (LAeq) tijdens wedstrijden kunnen voldoen aan de eisen mits het muziekgeluid beperkt blijft tot achtergrondmuziek.

Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Tevens is onderzoek¹⁰ gedaan naar de eventuele akoestische hinder als gevolg van de sportvelden ten opzichte van de nieuwbouw. De geplande nieuw te bouwen woningen blijken buiten de 50 dB(A) etmaalwaardecontouren gesitueerd te zijn, zodat voldaan wordt aan de geluidseisen met betrekking tot Sportpark Schalkhaar. Eveneens voldoen de optredende piekniveau's, ten gevolge van het sportpark, op de gevels van de geplande nieuwbouw aan de eisen.

externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in werking getreden. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee.

bedrijven

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn.

Gesteld kan worden dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven voorkomen die, vanwege veiligheidsaspecten, belemmeringen opleveren voor de toegestane functies.

vervoer gevaarlijke stoffen

De aan de overzijde van het Overijssels kanaal gelegen N348 fungeert als route gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is thans de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen contour voor het plaatsgebonden risico (PR) aanwezig langs de N348, dat wil zeggen het plaatsgebonden risico-contour (N348) ligt "op de weg" en voldoet daarom aan de norm.

Het groepsrisico hangt onder meer af van het aantal mensen per hectare dat zich bevindt in deze zone. Het plangebied ligt voor een deel in het invloedsgebied van de N348. Bin-

⁹ Alcedo (2005), akoestisch onderzoek bestemmingsplan Wijtenhorst Deventer. Onderdeel Sportpark De Wijtenhorst. Rapportnummer: 041377.5.

¹⁰ Alcedo (2009), akoestisch onderzoek bestemmingsplan Wijtenhorst/Douweler Leide. Geluidsniveaus nieuw te bouwen woningen, 09 februari 2009, kenmerk 041377.

nen dit gebied is een deel van het nieuwe sportpark Schalkhaar gelegen; er zijn geen woningen gelegen of geprojecteerd in dit gebied. Het groepsrisico neemt enigszins toe in het invloedsgebied vanwege het sportterrein. Deze geringe toename is echter te verantwoorden omdat de verblijfstijden van de gebruikers kort zijn, het gebruik 's avonds en in het weekeinde plaatsvindt en niet of nauwelijks samenvalt met eventueel transport van gevaarlijke stoffen over de N348, de zelfredzaamheid van de gebruikers hoog te noemen is en er ruim voldoende vluchtwegen aanwezig zijn.

Gesteld kan worden dat de N348 geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan.

aardgastransportleiding

Door het plangebied loopt een hogedrukaardgastransportleiding.

Voor aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van VROM, getiteld: "nutsoverleg uitbreidingslocaties Schalkhaar en Diepenveen" onder kenmerk ON-S 02.605 van 22 april 2002 van toepassing. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstanden te realiseren. Dwars door het plan ligt gasleiding (N-551-20) waarvoor een toetsingsafstand van 20 meter geldt.

Afwijking is in dit geval op grond van leidingspecificaties toegestaan indien technische, planologische en/of economische overwegingen hiertoe noodzaken waarbij echter steeds een minimale bebouwingsafstand, zoals genoemd in tabel 4 van de richtlijn VROM gehandhaafd moet blijven. Voor de betrokken leiding bedraagt deze afstand, voor het oprichten van "bijzondere objecten categorie I" en "bijzondere objecten categorie II" respectievelijk 7 en 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Het betreft objecten genoemd in hoofdstuk 2 punt 5 van de richtlijn VROM.

Inmiddels wordt door het ministerie van VROM gewerkt aan een nieuwe zoneringsregeling voor hogedrukaardgasbuisleidingen. Vooruitlopend op dit nieuwe beleid adviseert VROM om het plaatsgebondenrisico (PR) van de leiding en het groepsrisico (GR) van de leiding in relatie tot de bebouwing van de omgeving te bepalen en te toetsen aan dit toekomstige beleid. Het PR en GR van de leiding is berekend in het rapport van de Gasunie¹¹ De rapportage is als separate bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat het PR op 0 meter vanaf de leiding ligt en dat het berekende GR van dit plan op een factor 100 onder de oriënterende waarde van het GR ligt. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan het toekomstige beleid en tevens aan het ambitieniveau voor woonwijken die is gesteld in de "omgevingsvisie externe veiligheid gemeente Deventer" door de raad vastgesteld op 4 juli 2007. Gezien het lage PR en GR kan tot de voornoemde minimale bebouwingsafstand het plan worden gerealiseerd.

Ter bescherming van de gasleiding is aan deze gronden 4 meter ter weerszijde van de leiding een dubbelbestemming toegekend waar gebouwen niet zijn toegestaan. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van specifiek genoemde werkzaamheden. De aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

¹¹ Risicoberekening N-551-20-KR 005 t/m 008, Nederlandse Gasunie, 6 mei 2008.

In het deelgebied Douweler Leide wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd, zodat het plangebied van meer dan één kant te benaderen is door hulpdiensten. Hiermee wordt ook dit aspect van externe veiligheid gewaarborgd.

Gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid

Toetsing van het plan aan de omgevingsvisie externe veiligheid van de gemeente Deventer levert op dat het plangebied in die visie het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" heeft gekregen. Voor dit ambitieniveau geldt dat overschrijding van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is. Dit plan voldoet aan die eis. Toename van het groepsrisico is niet wenselijk. Gezien het resteffect is een lichte toename echter niet problematisch.

duurzaamheid

Het onderwerp 'duurzaamheid' heeft binnen het plangebied "Wijtenhorst en Douweler Leide" betrekking op een vijftal componenten:

- Ten eerste wordt een reductie van tenminste 30% CO₂ ten opzichte van de standaard referentiewoning in 2005 nagestreefd. Onderzocht wordt of een deel van de woningen aangesloten kan worden op een collectief warmtepompsysteem;
- Ten tweede wordt bij de planvorming aandacht besteed aan duurzame waterhuishouding. Hierbij wordt hemelwater binnen het plangebied afgekoppeld van het riool en wordt het binnen het plangebied geïnfilterd. Grote buien moeten worden geborgen binnen het plangebied;
- Het behoud van veel van de landschappelijke beplanting in het gebied kan als derde duurzaamheidsaspect worden genoemd. Bestaande structuren uit het dorp en landschap zijn zoveel mogelijk gebruikt in het stedenbouwkundig plan;
- Voor de sociale duurzaamheid is de aandacht voor de sociale samenhang van wezenlijk belang. Daarnaast wordt het politiekeurmerk gehanteerd als leidraad voor sociale veiligheid.

3.3. WATER

beleid

Rijksbeleid

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten.

provinciaal beleid

waterhuishoudingsplan 2000+

In het 'Waterhuishoudingsplan 2000+' wordt gesteld dat één van de uitgangspunten bij de opzet van nieuwbouwplannen het ordenend principe van water is. Dit betekent dat bij de locatiekeuze en bij de inrichting van stedelijke ontwikkelingen wateraspecten mede richtinggevend zijn. De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- regenwater niet meer afvoeren via de riolering en zuiveren, maar bijvoorbeeld infiltreren in de bodem of via een bodempassage afvoeren naar bestaande of daarvoor aan te leggen bergingsvijvers;
- het vertragen van de afvoer;
- het zo min mogelijk beïnvloeden van de grondwaterstand;
- uitspoeling van schadelijke stoffen naar het water voorkomen;
- het kiezen van een 'watervriendelijke' locatie.

Gesteld wordt, dat afkoppeling van schoon water standaard is voor nieuwbouw, tenzij zwaarwegende waterhuishoudkundige belangen zich daartegen verzetten. Bij het afkoppelen moet worden gelet op de milieuhygiënische consequenties, zoals het belasten van de bodem met stoffen. Daarom moet er zo min mogelijk vuil aan het regenwater worden toegevoegd.

stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water

Het bestuurlijk waterplatform Vecht-Zwarte Water heeft de WB21 Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water opgesteld. Deze stroomgebiedsvisie vormt een ruimtelijke uitwerking van het waterbeheer in Overijssel en Zuid-Drenthe.

In de stroomgebiedsvisie worden de volgende opgaven genoemd:

- ruimte voor de veerkracht van het watersysteem;
- welk waterbeheer mogen functies in dagelijkse omstandigheden verwachten;
- wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van functies, gerelateerd aan het waterbeleid.

Partiële herziening Ruimte en Water van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+

Binnen het beheersgebied van Groot Salland zijn de gebieden aangegeven die bij extreem natte omstandigheden onder water zullen lopen. De waterlopen kunnen de hoeveelheid water niet meer voldoende afvoeren waardoor de laagste gebieden onder water komen te staan. De gebieden maken onderdeel uit van de veerkracht van het regionale watersysteem. Veerkracht is het natuurlijk vermogen van het watersysteem om grote hoeveelheden neerslag te verwerken. Deze gebieden zijn onderverdeeld in:

- primaire watergebieden. Dit zijn gebieden met een risico op wateroverlast van 1/10 tot 1/100 jaar en vormen een essentieel onderdeel van het waterhuishoudkundig systeem. Er zijn echter geen primaire watergebieden in het plangebied.
- wateraandachtsgebieden. Deze gebieden hebben een risico op wateroverlast van 1/10 tot 1/250 jaar, die niet aangewezen zijn als primair watergebied. De gronden kunnen gebruikt worden voor kapitaalintensief gebruik, mits schadevrij gebouwd wordt en compenserende maatregelen getroffen worden.

beleid waterschap Groot Salland

Het waterschap streeft naar duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dit zijn in het kort de belangrijkste doelstellingen, waarmee het waterschap aansluit bij de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het plangebied valt onder het gebied West-Overijssel waarvoor de volgende doelstellingen gelden:

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

Voor het hemelwater in het plangebied hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

stedelijke wateropgave

Voor de afvoer van het hemelwater moet in de toekomst worden voldaan aan de stedelijke wateropgave. Het waterschap heeft begin 2006 voor het plangebied dit als volgt ingevuld:

- tot een bui van eens per 10 jaar het hemelwater bergen in de retentievoorziening. Het waterpeil moet minimaal 0,40 meter kunnen stijgen.
- tot een bui van T=100 mag het water in de voorziening stijgen tot de insteek van de retentievoorziening;
- een bui van T=250 moet beneden de deurdorpels van de woningen blijven.

gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gestoeld op de uitvoering van het Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW) voor West-Overijssel. Dit akkoord is een uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Hoofddoelstelling van het RBW is dat in 2015 alle wateren in de zogenoemde "Goede Toestand" verkeren. Om precies te zijn: "Goede Chemische Toestand" voor alle wateren én een "Goede Ecologische toestand" (voor natuurlijke wateren) en een Goed Ecologisch Potentieel (voor niet natuurlijke wateren).

Om dit te bereiken is één van de te nemen maatregelen: schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage volgens de landelijke afvoer. Van belang is dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast waardoor het water en/of bodem wordt verontreinigd. Verder wordt het gebruik van schadelijke bestrijdingsmiddelen tegen gegaan.

waterbeheer in het plangebied

Het aspect 'water' heeft bij de inrichting van de locatie een belangrijke rol gespeeld. De locatie is deels gelegen in een nat gebied waardoor het aspect water een redelijke invloed heeft. Er zijn geen primaire watergebieden in het plangebied. Het deelgebied Wijtenhorst is gelegen in een wateraandachtsgebied. Het deelgebied Douweler Leide ligt niet in een wateraandachtsgebied.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet een groot deel van de kavels worden opgehoogd om voldoende drooglegging te kunnen realiseren en daarmee geschikt te maken voor woningbouw.

Het verlies aan berging in de woonwijk De Wijtenhorst moet volgens de stroomgebiedsvisie worden gecompenseerd. De omgeving van de nieuwe sportvelden heeft hierin een belangrijke functie. De berging wordt in dit gebied gecompenseerd. In totaliteit gaat het respectievelijk voor de situatie eens per 100 en 250 jaar om 6.000 m³ en 11.000 m³. Dit is inclusief compensatie voor het sportterrein. De gebieden die voor de compensatie van de berging worden aangewezen moeten een bestemming krijgen die de bergingsfunctie garandeert.

vuilwater

De kern Schalkhaar heeft een gemengd rioelstelsel. In het plangebied zal een droogwaterafvoer stelsel worden aangelegd. Het rioelwater wordt via een gemaal en persleiding geïnjecteerd in het gemaal Hagenvoorderdijk ten westen van Schalkhaar. Dit is noodzakelijk omdat het gemengde stelsel van Schalkhaar onvoldoende restcapaciteit heeft.

hemelwater

De opzet van de hemelwaterafvoer is infiltreren, dan bergen en vervolgens pas afvoeren op het oppervlaktewater door middel van een bodempassage met landelijke afvoer. Dit betekent dat er bij verdere uitwerking van het plan aandacht moet zijn voor infiltratie c.q. berging en inrichting van de straten in verband met de afvoer van water.

De gemeente streeft ernaar om voor het plangebied te voldoen aan de bij het beleid genoemde stedelijke wateropgave. Dit dient haalbaar te zijn binnen het stedenbouwkundig plan.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat het hemelwater van alle verharde oppervlakken (zowel dak-, weg- als terreinverhardingen) zo mogelijk in de grond wordt geïnfiltrated. Omdat het te infiltreren water schoon moet zijn, mogen geen uitlogende materialen voor de verharde oppervlakken worden gebruikt. Het hemelwater van de openbare wegen wordt door middel van infiltratievoorzieningen zoals bijvoorbeeld infiltratietransportriolering, of doorlatende verharding afgevoerd. De infiltratie en berging moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is.

Tijdens en na hevige en/of langdurige neerslag of bij hoge grondwaterstand kan mogelijk niet alle hemelwater worden geïnfiltrated. Vanwege de relatieve ondiepe gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), is toepassing van een overstort noodzakelijk. Deze overstort mondt uit op de gemeentelijke regenwaterafvoer die afvoert op een retentievoorziening elders in het plan. De retentievoorzieningen voeren af volgens een bepaalde afvoer op de Douwelerleide ten oosten van de woonwijken.

grondwater

Wat betreft de grondwatersituatie in het plangebied kan worden gesteld dat de grondwaterstand zich in de:

- Wijtenhorst tussen NAP +4,75 en +6.00 m;
- en in de Douweler Leide tussen NAP +4,25 en +5,50 m bevindt.

In natte situaties zal de grondwaterstand in de laagste delen van de Wijtenhorst tot het maaiveld reiken. Dit heeft tot gevolg dat er gedurende langere of kortere periodes water op het maaiveld blijft staan.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG):

- varieert in de Wijtenhorst tussen NAP +5,20 m in het westelijk deel en NAP +4,90 m nabij de Douwelerleide;
- in de wijk Douweler Leide circa NAP+5,25 m.

De overheersende stromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is noordwestelijk gericht. In het algemeen kan worden gesteld dat de lokale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur (riolering, gedempte sloten e.d.), grondwateronttrekkingen en waterlopen.

oppervlaktewater /waterkwaliteit

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan zijn een aantal gebieden met (potentiële) natte natuurwaarden aangeduid als kwaliteitswater. In deze gebieden is het streefbeeld van het water richtinggevend voor de ontwikkelingen. Het plangebied is in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan niet aangewezen als kwaliteitswater. De kwaliteit van het aanwezige oppervlaktewater de Douwelerleide mag niet verslechteren. De keurzone langs deze watergang wordt in stand gehouden.

Het is mogelijk dat er een bergingsvijver in de Wijtenhorst of Douweler Leide wordt gerealiseerd. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met beheer- en onderhoud, veiligheid voor kinderen (bijv. plasberm) en wordt gezorgd voor kwalitatief goed water.

Tussen de bovenlaag en het 1^e watervoerend pakket bevindt zich geen aaneengesloten afsluitende laag, zodat er sprake kan zijn van kwel en/of infiltratie tussen deze lagen. Het realiseren van overig oppervlaktewater in het plangebied is toegestaan, het is daarbij wellicht noodzakelijk de bodem van bijvoorbeeld een vijver te voorzien van een afsluitende laag.

indicatief infiltratieonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is in september 2002 een indicatief infiltratieonderzoek verricht. Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is. Uit de resultaten blijkt dat de bodem matig doorlatend is. Dit onderzoek is onderdeel uit gaan maken van het definitieve waterhuishoudingsplan (07-01-08).

Geconcludeerd is dat onder normale meteorologische omstandigheden het hemelwater voldoende in de bodem kan infiltreren.

Keur

Nabij het plangebied liggen het Overijsselskanaal en de Douwelerleide. Voor beide geldt een beschermings- beheerszone. Hierbij is de inhoud van de regeling in het bestemmingsplan afgestemd op de ter plaatse geldende Keur.

3.4. FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Voor zowel het deelgebied Wijtenhorst¹² als het deelgebied Douweler Leide¹³ is een ecologisch onderzoek verricht.

Wijtenhorst

Het deelgebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld.

Uit de natuurtoets volgt dat er binnen dit deelgebied enkele beschermde soorten voorkomen. Het gaat hier om de aardmuis, bosmuis, bunzing, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, mol en veldmuis. Op 23 februari 2005 is echter een wijziging op het besluit Vrijstelling beschermde planten en dieren in werking getreden, op basis waarvan aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogelijk is via een algemene vrijstelling.

Douweler Leide

Het deelgebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing.

Uit de natuurtoets volgt dat er binnen dit deelgebied enkele beschermde soorten voorkomen die door de ontwikkeling in hun overleving ter plekke worden beperkt. Ook in dit deelgebied gaat het om de aardmuis, bosmuis, bunzing, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, mol en veldmuis. Op 23 februari 2005 is echter een wijziging op het besluit Vrijstelling beschermde planten en dieren in werking getreden, op basis waarvan aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogelijk is via een algemene vrijstelling.

Nu er een algemene vrijstelling geldt voor de in beide deelgebieden voorkomende soorten, is het aanvragen van een ontheffing niet meer nodig.

3.5. GROENVOORZIENINGEN

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

Schalkhaar wordt gekarakteriseerd als gemengde bebouwing met een dorps karakter, met relatief weinig openbaar groen, maar met een groen beeld door de relatief grote

¹² Grontmij Advies & Techniek (2004), Natuurtoets Wijtenhorst. Projectplan ten behoeve van ontheffing Flora- en faunawet. Projectnummer: 162623.

¹³ Grontmij Advies & Techniek (2004), Natuurtoets Douweler Leide. Projectplan ten behoeve van ontheffing Flora- en faunawet. Projectnummer: 162623.

tuinen. Het bestaande bebouwde deel in het plangebied kent nauwelijks openbaar groen, maar wel grote tuinen. In het plangebied komt weinig 'snippergroen' voor. Dit dient zo te blijven. Bij de inrichting van de nieuwe wijken/buurtten moeten kleine stukjes 'snippergroen' worden voorkomen en het groen zoveel mogelijk worden geconcentreerd.

De Oerdijk is een van de vijf historische lanen van Deventer. De bomen langs de Oerdijk zorgen voor een geleiding en dragen bij aan een natuurlijke verbinding tussen groengebieden in het buitengebied en de stad. Het streefbeeld is een herkenbare aaneengesloten laanbeplanting. Het bomenbeleidsplan geeft aan dat de Amerikaanse eik vervangen moet worden door inlandse eik. Dit geldt wel voor de bomen buiten de bebouwde kom. In verband met het oprukken van de eikenprocessierups, die het juist in de bebouwde kom goed doet, wil de gemeente binnen de bebouwde kom geen lanen met inlandse eik (ook geen Amerikaanse eik). Hier kan een gevarieerd bomensortiment voorkomen in aansluiting op de reeds bestaande situatie (paardenkastanje, linde, iep).

De Colmschaterstraat, en ook de aan het plangebied grenzende Kolkmansweg, kent een landschappelijke lanenstructuur. Deze landschappelijke lanen zijn belangrijke structuur-, beeld- en sfeerbepalende elementen en zorgen voor een geleiding van verkeersroutes in de stad en het buitengebied. Het laanpatroon hiervan dient behouden en hersteld te worden. De gemeente streeft naar een kenmerkende laanstructuur met inheemse boomsoorten, aansluitend op de beeldkwaliteiten – bermflora en boomsoorten- van het dekzandlandschap.

Er staat een particuliere boom in het plangebied die opgenomen is op de lijst met bijzonder beschermwaardige bomen. Het betreft een ruim honderd jaar oude Tamme Kastanje bij de Stichting De Parabool. Met de bomen op de lijst moet zeer respectvol worden omgegaan. Ze dienen gehandhaafd te blijven en er zijn zeer zwaarwegende argumenten nodig om eventueel een kapvergunning te krijgen.

De bomen in het deel ten noorden van de Oerdijk zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als toekomstbomen in het groen. In feite geldt dit ook voor het nieuwe gedeelte ten zuiden van de Oerdijk. De gemeente legt hier het accent op het handhaven van bomen in het groen en staat behoud en versterken van de inheemse bomenstructuren langs de randen van de wijk aansluitend op de stedelijke groenstructuur voor. De bomen in de bestaande buurt zijn bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen'). Uitgangspunten zijn het behoud van landschappelijke relictten en natuurlijke verbindingen (oude structuren) als structuurdragers van de wijk (inheemse boomsoorten voormalig landschap) en het handhaven van de uniforme opbouw van de boomsoorten per straat.

Specifieke plekken waar een boom zeer beeld- en sfeerbepalend is kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden via de aanduiding 'groeiplaats boom'. Dit is niet gebeurd in dit bestemmingsplan. De enige plek die hiervoor eventueel in aanmerking komt is de kroonprojectie van de potentieel monumentale Tamme Kastanje. De gemeente is terughoudend met het opnemen van de groeiplaats van particuliere bomen. Daarnaast zijn er geen redenen om aan te nemen dat de Tamme Kastanje in de toekomst zal worden bedreigd.

De kwaliteit van de verbinding van de Douwelerkolk met de Zandwetering en het buitengebied neemt af door realisatie van het sportpark en de woningbouw. Voor het in stand houden van de bijzondere flora en fauna van de Douwelerkolk is deze verbinding erg

belangrijk. Anders is uitwisseling met het buitengebied nagenoeg onmogelijk. De inrichting van de zone tussen het Overijssels-kanaal en de sportvelden moet hierop afgestemd zijn. (Op de structuurplankaart) in het Structuurplan Deventer 2025 uit 2004 is de verbindingszone als een brede strook opgenomen als onderdeel van de stedelijke groenstructuur, die doorloopt tot aan de gemeentegrens in het noorden. Ook de sportvelden maken onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. De groenstructuur dient te worden versterkt. Zo ontstaan, naast een compacte stedelijkheid, 'robuuste groene kwaliteiten met toekomstwaarde en veel mogelijkheden voor functiecombinaties op het gebied van rood (bebouwing), groen, water, ecologie en recreatie'. In het Groenbeleidsplan Deventer groen van betekenis van april 2007 is de realisering van deze zone opgenomen als 'ambitie van formaat'. Een andere ambitie van het groenbeleidsplan is het opnemen van de sportcomplexen in de groenstructuur. Het groen op het sportcomplex dient (ook landschappelijk) aan te sluiten op het groen rondom het complex.

De inrichting van de zone dient zodanig ontwikkeld te worden dat het groen afgestemd is op de gebruikswensen van de omwonenden, met respect voor de 'ondergrond', bestaande uit het onderliggende landschap, de stedenbouwkundige en waterstructuur en de aanwezige flora en fauna. Daarnaast zal geïnventariseerd moeten worden wat de ecologische potenties en het gewenste gebruik zijn. Dit vormt de basis voor het inrichtingsplan.

Voor de zone is een schetsontwerp, gebaseerd op de ecologische potenties, opgesteld.

3.6. CULTUURHISTORIE - ARCHEOLOGIE¹⁴

cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich enkele oudere bouwwerken, welke tijdens een verkenning zijn geïnventariseerd. In het navolgende schema zijn de bouwwerken opgenomen, alsmede het door de gemeentelijk archeoloog gegeven advies.

<i>bouwwerk</i>	<i>advies</i>
<u>Colmschaterstraatweg 1</u> . Romp van een midden 19 ^e eeuwse boerderij. De boerderij is zeer zwaar verbouwd en heeft weinig bouwhistorische waarde.	Niet documenteren.
<u>Colmschaterstraatweg 10</u> . Opvallend woonhuis uit de jaren 1920-30 met architectonische invloeden van de Amsterdamse School.	Behouden. Eventueel op gemeentelijke monumentenlijst plaatsen.
<u>Oerdijk 102</u> . Boerderij met hoofdgebouw uit de late 19 ^e eeuw, circa 1880. Originele woonhuisvorm redelijk onzichtbaar. Het huis is van een veel voorkomend type, ook buiten de eigen regio.	Niet documenteren.
<u>Oerdijk 108</u> . Grote vroeg 20 ^e eeuwse boerderij met veel	Behoud en inpassen in stedenbouwkundig plan.

¹⁴ Bron: gemeentelijk archeoloog

<i>bouwwerk</i>	<i>advies</i>
originele bijgebouwen. De boerderij is gebouwd in 1906, nadat de oude boerderij die uit de 18 ^e eeuw stamde in 1904 was afgebrand.	
Kolkmansweg: geen gebouwen van belang. Van waarde is de mooie laan met bomen.	Bomen behouden en inpassen.

Geconcludeerd kan worden dat wat betreft bouwhistorie en architectuur de panden aan de Colmschaterstraatweg 10 (woonhuis Amsterdamse School) en de boerderij aan de Oerdijk 108 behouden dienen te worden. Tevens hebben de bomenrijen aan de Kolkmansweg, de Oerdijk en de Colmschaterstraatweg een landschappelijke en cultuurhistorische waarde welke behouden moet worden.

De niet genoemde percelen hebben architectonisch en bouwhistorisch weinig of geen waarde.

Archeologie

Fysieke en natuurlijke omgeving

De grens van het plangebied wordt in het oosten gevormd door de westoever van het Overijssels Kanaal. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de noordzijde van de Nico Bolkensteinlaan. Vervolgens loopt de grens over de westzijde van de Kolkmanweg en de zuidzijde van de Oerdijk. Daarna loopt de grens achter de huizen aan de oostzijde van de Vosmanskamp langs en om het volkstuintencomplex heen (om de percelen 3692, 3652, 3948 en 3458). De grens volgt de westoever van de sloot achter de percelen 2955, 4139, 4140, 4141 en 4142 tot het Overijssels Kanaal.

De bodem onder het plangebied Wijtenhorst-Douwelerleide bestaat uit zand. Dit is door wind- en waterafzettingen in het laat pleistoceen en vroeg holoceen hier gedeponeed. Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. Vrijwel het hele gebied is gekarteerd als laarpodzol, alleen het oostelijke deel en het meest westelijke deel is een beekeerdgrond. Dit zijn over het algemeen laaggelegen vrij vochtige gronden. Slechts in het midden van het plangebied loopt een nauwelijks zichtbare zandrug met enkele verhogingen.

Het oosten van het plangebied is doorsneden door het Overijssels Kanaal. Tussen de Colmschaterstraatweg en het Overijssels Kanaal zijn sportvelden aangelegd, deze hebben gedeeltelijk verstorend gewerkt. Zowel langs de Oerdijk, de Colmschaterstraatweg en de Kolkmanweg zijn woonhuizen gebouwd, gronden geëgaliseerd en onder- en bovengrondse infrastructuur aangelegd. Ook dit heeft verstorend gewerkt. Veel van het plangebied is archeologisch gezien verstoord.

Archeologie

Prehistorie

Binnen het plangebied liggen geen bekende vindplaatsen. Wel werd in 1984 aan de Ganzenboomsweg, op de flank van het kopje in het noorden van het plangebied, bewerkt vuursteen uit het neolithicum gevonden (project 1055). Op de grote dekzandrug ten zuidwesten van het plangebied, op de locatie van het Deventer Ziekenhuis aan de Nico Bolkensteinlaan, werden in 2002-2004 sporen uit de prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd zijn aangetroffen (project 226). Aan de andere kant van het Overijssels Kanaal werden in 1982 en 1995 aan de Maatmansweg bewerkt vuursteen uit het mesolithicum (project 160) en een neolithische bijl (project 1049) gevonden.

Middeleeuwen

In het zuiden van het plangebied ligt de Douvelderdijk. Deze dijk is waarschijnlijk aangelegd in 1350.

In het westen van het plangebied lag de Landweer om Kolk. Dit was een verdedigingsstelsel van wallen, greppels en op sommige plaatsen palissaden, dat aangelegd is in de 14de eeuw om de gebieden rond de stad Deventer te verdedigen tegen aanvallen van buitenaf. Ten noorden van het plangebied lag de Landweer om Relo, die aansloot op de Landweer om Kolk. Ten noorden van het plangebied ligt boerderij de Ganzeboom, die waarschijnlijk een doorgang in de landweer was. Ten zuiden van deze boerderij, ook buiten het plangebied, lag een erf met de naam Fokking-Hagendoorn, wat mogelijk een versterking in de landweer was.

In het uiterste zuidoosten van het plangebied lag de historische boerderij Barink. Dit erf werd voor het eerst vermeld in 1399 en was waarschijnlijk het huis van de onderschout van Colmschate.

Buiten het plangebied werden op de locatie van het Deventer Ziekenhuis aan de Nico Bolkensteinlaan twee laat middeleeuwse erven en een hopplantage uit de late middeleeuwen aangetroffen (project 226).

Nieuwe tijd

In het plangebied lagen een aantal historische boerderijen uit de nieuwe tijd. De namen en vroegste vermeldingen van deze boerderijen zijn te vinden in de lijst met boerderijplaatsen.

Buiten het plangebied ligt boerderij de Ganzeboom, voor het eerst vermeld in 1601. Rond 1880 is tegen de boerderij een nieuw woonhuis gebouwd, wat de Ganzenboom tot een buitenplaats maakte. Rond deze boerderij is een bufferzone van 100 m aangegeven, waar oudere voorgangers worden verwacht. Een zeer klein deel van deze buffer valt binnen het (noordelijk deel van het) plangebied.

Tijdens waarnemingen voor de bouw van huizen langs de Colmschaterstraatweg in 2003 en 2004 zijn geen archeologische resten gevonden. Ook tijdens de aanleg van de sportvelden in 2006-2007 ten noorden van de Bolkesteinlaan zijn geen vondsten van belang gedaan.

Historische boerderijen

Naam	Eerste vermelding	Ter hoogte van adres
Wielens	1748	Oerdijk 81
Nilant/Dijkhuis	1832	Oerdijk 106-108
Stiteler – Bonke	1832	Oerdijk 108
Voorhorst	1832	Wijtenhorstkampweg
Barink	1399	Colmschaterweg 3

Rond historische boerderijen is een buffer van 100 m aangegeven waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Van de volgende boerderij ligt het hoofdgebouw niet binnen het plangebied, maar een zeer klein deel van deze buffer wel:

Naam	Eerste vermelding	Ter hoogte van adres
Ganzeboom	1601	Ganzeboomsweg 163

Verwachting, selectie

Het westen van het plangebied heeft grotendeels een matige verwachting. Verspreid over het westelijke deel zijn er vier gebieden met een middelhoge verwachting. In het noordwesten, midden en zuidwesten van het plangebied liggen namelijk kopjes met een middelhoge verwachting. Het oosten van het plangebied heeft een lage verwachting, behalve de bufferzone van boerderij Barink. De nadruk ligt daarom in het gebied van en rond de historische boerderijplaatsen.

Selectie op basis van de schaarse gegevens is verder niet mogelijk. Verdere selectie vindt na de uitvoering van het inventariserend proefsleuvenonderzoek plaats.

Juridisch kader

Uitgangspunt van het archeologiebeleid vormt de Kadernota 2006/15121 zoals goedgekeurd 23-1-2007 door B&W en in maart 2007 door de Gemeenteraad met de bijbehorende Kaart van Archeologische Waarden Gemeente Deventer bekrachtigd. Hier boven geldt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van 21 december 2007 zoals gepubliceerd in het Staatsblad van 2007-42.

Voor werkzaamheden binnen het hier genoemde bestemmingsplan betekent dit dat de gronden met middelhoge verwachtingswaarde beschikken over een aanlegvergunningstelsel, waarmee eventuele aanwezige waarden worden beschermd. Daarnaast kan aan bouwvergunningen door Burgemeester en Wethouders een verplichting tot archeologisch advies met daaruit voortvloeiend archeologisch onderzoek of behoud worden verbonden. Inmiddels is opdracht gegeven om archeologisch onderzoek te verrichten. Uitgangspunt is om voor de vaststelling de resultaten van het archeologisch onderzoek in het bestemmingsplan te verwerken mocht dit niet lukken dan zal in ieder geval voor het bouwrijpmaken (start bouwrijpmaken april 2009) het archeologisch onderzoek zijn verricht.

Het archeologisch onderzoek is gestart met een booronderzoek. Hierbij is onderzocht of de bodemopbouw is verstoord of niet. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw in een groot deel van het plangebied is verstoord. De verwachting voor deze locaties is daarom naar beneden bijgesteld. Op die plaatsen waar de bodemopbouw onverstoord is of historische bronnen op de aanwezigheid van archeologische resten wijzen, zullen proefsleuven worden aangelegd. Het proefsleuvenonderzoek moet aantonen welke archeologische resten op welke plaats aanwezig zijn, wat hun ouderdom, omvang en conserveringstoestand is en in hoeverre de resten verstoord zijn. Op basis van deze gegevens dient een selectiebesluit te worden genomen wat aangeeft welke gebieden definitief dienen te worden opgegraven en welke gebieden zonder voorwaarden kunnen worden vrijgegeven. Behoud is hier door het vergevorderde planstadium geen reële optie. Dit definitief onderzoek kan plaatsvinden in de vorm van vlakdekkende opgravingen, maar ook in de vorm van het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip.

Er wordt in de exploitatie rekening gehouden met eventuele vindplaatsen en het opgraven of het behoud daarvan. De aanwezigheid van archeologische resten hoeft geen belemmering te vormen voor het ontwikkelen van het plangebied. Wanneer het archeologisch onderzoek plaatsvindt vóór het bouwrijp maken, kunnen grote delen van het plangebied waarschijnlijk archeologie-vrij worden opgeleverd. Dit is mogelijk doordat de aanwezigheid van archeologische resten is uitgesloten of doordat deze al zijn opgegraven.

Het oostelijke deel van het gebied heeft een lage archeologische verwachting. Hier kan zonder verder onderzoek worden gestart met de ontwikkeling van het gebied. Een uitzondering vormt de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Hier ligt de historische boerderij Barink. Voor de gronden rondom boerderij Barink geldt eveneens een middelhoge verwachtingswaarde en zal dezelfde werkwijze aangehouden worden als bij de overige gronden met een middelhoge verwachtingswaarde.

3.7. VERKEER EN PARKEREN

verkeersveiligheid

De Wijtenhorst en Douweler Leide bieden een verkeersveilige en verkeersluwe woonomgeving. Op alle wegen in de deelgebieden staat het verblijfskarakter centraal. Voor het gehele plangebied (woonbuurten) geldt een verkeersregime met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Ook wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer door de woonbuurten onmogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de aansluiting van de Colmschaterstraatweg op de Nico Bolkesteinlaan permanent afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (over de achtergronden van deze afsluiting is separaat geadviseerd aan het college van B&W en heeft integraal besluitvorming plaatsgevonden). Tot slot wordt op de Oerdijk tussen de aansluiting met de Koningin Wilhelminalaan en de komgrens op de Oerdijk een verkeersregime met een maximumsnelheid van 30 km per uur ingesteld. Dit 30 km plan zal in overleg met bewoners nog nader worden uitgewerkt. Met het instellen van een 30 km regime wordt beoogd de verkeersveiligheid te verbeteren, het doorgaande verkeer te reduceren en de leefomgeving te verbeteren.

ontsluiting gemotoriseerd verkeer en parkeren

Vanuit Douweler Leide en De Wijtenhorst zijn voorzieningen in het centrum van Schalkhaar goed bereikbaar. Omdat in het plangebied geen doodlopende wegen voorkomen is tevens voorzien in een goede en veilige bereikbaarheid voor hulp- en vuilophaaldiensten.

Ter ontsluiting van Douweler Leide wordt één nieuwe aansluiting gerealiseerd op de Oerdijk. Gezien het beperkte aantal woningen is meer dan één aansluiting niet noodzakelijk. Om de toegang voor de hulpdiensten te waarborgen is een weg ontworpen met twee gescheiden rijbanen. Tevens voorziet het plan voor het deelgebied Douweler leide in een tweede ontsluitingsmogelijkheid enkel en alleen voor hulpdiensten, zodat deze bij calamiteiten een extra mogelijkheid hebben om het gebied te benaderen.

Reeds bestaande aansluitingen op de Oerdijk als de Kolkmansweg, de Colmschaterstraatweg (waarvan de aansluiting op de Nico Bolkesteinlaan wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer) en de nieuw gerealiseerde toegangsweg naar het Sportpark De Horsterhoek vormen de dragers voor de ontsluiting van De Wijtenhorst. Ontsluiting van het deelgebied De Wijtenhorst vindt dan ook plaats vanaf de Colmschaterstraatweg (op twee locaties), Kolkmansweg en vanaf de Oerdijk. Door het spreiden van het verkeer van en naar De Wijtenhorst over drie wegen blijft de toename van de verkeersbelasting op de bestaande wegen (Kolkmansweg en Colmschaterstraatweg) beperkt. Door de afsluiting van de aansluiting van de Colmschaterstraatweg op de Nico Bolkesteinlaan neemt de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer hier zelfs in totaliteit af. Overigens komt er een ontheffingsmogelijkheid voor een zeer kleine groep weggebruikers. Bijvoorbeeld landbouwvoertuigen die niet over de N348 mogen rijden, en hulpdiensten die aangeven bij calamiteiten gebruik te willen maken van een doorgang. Voor een nadere onderbouwing van de verkeersintensiteiten kan het beste worden verwezen naar de door Goudappel Coffeng uitgevoerde onderzoeken naar geluid en lucht (separate bijlagen).

In De Wijtenhorst en Douweler Leide vindt parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Voor bezoekers worden voldoende parkeervoorzieningen op straat gerealiseerd.

ontsluiting langzaam verkeer

Gezien de lage verkeersintensiteit zijn de woonstraten (mede door de afwezigheid van doorgaand verkeer) zeer geschikt voor fietsverkeer. Aanvullend worden fietsers in De Wijtenhorst en Douweler Leide gefaciliteerd door de realisatie van enkele fietsdoorsteken. De Oerdijk fungeert voor beide wijken als toegangsroute naar voorzieningen in het centrum van Schalkhaar. De Colmschaterstraatweg is een belangrijke verbinding naar De Vijfhoek. De Colmschaterstraatweg en Oerdijk maken overigens beide onderdeel uit van het zogeheten primaire fietsnetwerk van Deventer.

Voor voetgangers worden veel van de wegen binnen de deelgebieden in principe aan één zijde voorzien van een voetpad. Aanvullend hierop wordt een netwerk van informele wandelpaden gerealiseerd, die de buurten onderling én met de rest van het dorp verbinden. Rondom de woonbuurten is een wandelpad gepland dat in de toekomst onderdeel wordt van het rondje rond het dorp.

3.8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide voorziet in de realisatie van circa 280 woningen in verschillende categorieën. Een gedeelte van de woningen zal in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd, een gedeelte wordt door de woningstichting in de huursector gerealiseerd en het grootste gedeelte wordt gerealiseerd door projectontwikkelaars.

Het plangebied is 179.500 m² groot en hiervan is circa 104.000 m² (58%) uitgeefbaar.

Voor de ontwikkeling is een exploitatieberekening opgesteld. De gronden zijn van de gemeente en de gemeente zal het gebied bouw- en woonrijp maken. De gemeente geeft de gronden bouwrijp uit aan ontwikkelaars, particulieren en een corporatie.

Naast de projectmatige ontwikkelingen zijn er een beperkt aantal zelfstandige mogelijkheden tot het bouwen van een woning opgenomen in het plangebied. Over het algemeen is hiervoor reeds een planologische procedure doorlopen.

Er kan gesteld worden dat een minimaal financieel sluitende exploitatie van het woningbouwgebied mogelijk is.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1. ALGEMEEN

wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van uw gemeente en op www.minvrom.nl.

over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of

extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte is eventueel een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk de overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2. DIT BESTEMMINGSPLAN

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

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

bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Als uitgangspunt hiervoor diende het in hoofdstuk 2 omschreven stedenbouwkundig ontwerp. De woonbestemmingen bestrijken het grootste gedeelte van het plangebied. Er zijn daarvoor in totaal vijf bestemmingen opgenomen.

Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande woningen in het plangebied. Een op een aantal locaties is het toegestaan een nieuwe woning te realiseren. Deze zijn als zodanig in het plan meegenomen.

Wonen – Bijzondere woonvorm

Voor De Parabool is een aparte bestemming opgenomen, omdat deze een specifieke regeling kent. De reden hiervan is dat hier naast wonen ook gemeenschappelijke ruimten voorkomen ten behoeve van de verzorging en begeleiding van de bewoners. Daarnaast worden met deze bestemming ook ondergeschikte activiteiten zoals het telen van gewassen en verkoop daarvan, behorende bij deze bijzondere woonvorm geregeld.

Wonen - Woonwagens

Ook voor de in het plangebied voorkomende woonwagens is een aparte bestemming opgenomen in verband met de afwijkende bouwregels ten opzichte van de overige woonbestemmingen.

Wonen - Woongebied

De gronden waarop de woningen kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van het stedenbouwkundig plan zijn bestemd tot Woongebied. Om een zekere flexibiliteit te krijgen voor de definitieve invulling is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat op deze gronden ook bestemd zijn voor de benodigde garageboxen, wegen en straten, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Woongebied – Wonen en Werken

Voor de woningen waar een combinatie met bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan is de bestemming Woongebied - Wonen en werken opgenomen. Teneinde te bewerkstelligen dat de gronden ook daadwerkelijk voor dit doel gebruikt gaan worden is de regel opgenomen dat de woningen pas mogen worden opgericht tegelijk met of na de oprichting van het bedrijfsgebouw. Tevens is een minimale vloeroppervlakte opgenomen om te garanderen dat er inderdaad sprake zal zijn van een bedrijfsgebouw.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is binnen de bovengeschreven woonbestemmingen gebaseerd op de standaard die binnen de gemeente Deventer van kracht is.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen om de vergunningsvrije bouwwerken in de voortuin tegen te gaan en om de situering van de bijgebouwen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te garanderen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming bevat de gronden die hoofdzakelijk zijn bedoeld voor wegen, straten en paden, waarbij de ontsluiting van de wijk dan wel het verblijf het voornaamste doel is.

Bedrijf

Deze bestemming bevat een specifieke bestemmingsomschrijving waarmee het bestaan- de groen- en bosbouwbedrijf is inbestemd. Via een ontheffing is het onder voorwaarden toegestaan om een ander bedrijf op desbetreffende gronden te beginnen, zolang de bedrijvigheid qua milieuhinder gelijk kan worden gesteld of minder impact heeft dan het huidige bedrijf dan wel de bedrijvigheid zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Groen

De belangrijkste groenstructuren hebben de bestemming “Groen” gekregen. Het groene karakter van de omgeving kan op deze wijze ook in het plangebied worden gewaarborgd. Ook de sportbestemming wordt door middel van deze bestemming voorzien van een groene inpassing. In het zuidwesten van het plangebied is binnen de bestemming een aanduiding opgenomen voor de realisatie van geluidbeperkende voorzieningen. Tevens biedt deze bestemming ruimte voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Om ruimte voor voldoende waterberging te kunnen garanderen is er een regel opgenomen waarmee ruimte wordt geboden voor een waterretentiebekken met een capaciteit van minimaal 11.000 m³.

Maatschappelijk

Deze bestemming biedt ruimte voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levenbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstver- lening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

Sport

Het recent gerealiseerde sportpark wordt op deze wijze inbestemd. De inmiddels gereali- seerde gebouwen worden voorzien van een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoog- tes. Gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud zijn bij recht toegestaan buiten het bouwvlak, zolang de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Tevens bevat deze bestemming een ontheffing om, onder voorwaarden, buiten het bouwvlak, ruimer om te gaan met het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportacti- viteiten.

Dubbelbestemmingen

Verder komen in het bestemmingsplan een viertal dubbelbestemmingen voor. Dit zijn de bestemming “Leiding – Gas”, “Leiding – Water”, “Waterstaat - Watergang” en de be- stemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied”.

Aan de gronden van de in het plangebied voorkomende aardgasleiding is 4 meter ter weerszijde de dubbelbestemming “Leiding – Gas” toegekend. Gebouwen zijn niet toege- staan en er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van specifiek genoemde werkzaamheden.

De dubbelbestemming “Leiding – Water” is opgenomen voor de in het plangebied voor- komende hoofddrinkwatertransportleidingen.

De dubbelbestemming “Waterstaat – Watergang” is opgenomen ten behoeve van de bescherming en het beheer van de aan de oostzijde naast het plangebied gelegen Douwelerleide en voor een heel klein deel voor een beschermingszone behorende bij het Overijssels -kanaal. De gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend en de inhoud ervan zijn afgestemd op de ter plaatse geldende Keur. Deze dubbelbestemming maakt tevens de geplande ophoging van de kade langs de Douwelerleide mogelijk.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied” is gelegd over de gronden die beschikken over een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Met een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemming worden eventuele archeologische waarden beschermd. De dubbelbestemming beschikt tevens over een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding aan te passen dan wel te verwijderen indien er geen archeologische waarden aanwezig blijken te zijn.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Binnen de bestemmingen Tuin en Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op een aantal locaties, dus niet bij recht maar onder voorwaarden. Zo is het onder voorwaarden toegestaan om een nieuwe woning te realiseren. Naast algemene voorwaarden wordt er in het bijzonder aandacht geschonken aan de voorwaarde dat door middel van onderzoek wordt aangetoond dat woningbouw op desbetreffende locatie verantwoord is. Deze bepaling is opgenomen in verband met de op korte afstand gevestigde gemeentewerf. Mocht de hindercirkel van de gemeentewerf nog niet zijn vervallen dan biedt het uitvoeren van onderzoek mogelijkheden om aan deze voorwaarde te voldoen.

Tevens zijn in de regels voor het deelgebied Douweler Leide ontsluitingsvoorzieningen opgenomen. Dit biedt ook de planologische mogelijkheid om de noodzakelijke calamiteiten ontsluiting te realiseren voor de plangebied. Hiermee wordt voorkomen dat dit deelgebied bij calamiteiten slechts vanaf één ingang te benaderen is voor hulp/nooddiensten.

5. PROCEDURE

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Wijtenhorst en Douweler Leide' van de gemeente Deventer heeft in het kader van de inspraak als voorontwerp van 28 november tot en met 9 januari ter inzage gelegen en is aan de diverse overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 10 van het destijds geldende Besluit op de Ruimtelijke Ordening, voorgelegd. Gedurende deze periode zijn er 18 inspraakreacties gegeven en een 12-tal reacties in het kader van artikel 10 Bro. Deze reacties zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. In de responsnota 'Bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide' van september 2008, als bijlage bij het besluit omtrent het bestemmingsplan toegevoegd, staat uitvoerig beschreven op welke wijze deze reacties zijn behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 december 2008 tot en met 14 januari 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn er 13 zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota, als bijlage bij het besluit met betrekking tot het bestemmingsplan De wijtenhorst en Douweler Leide gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht:

- De aanduiding "nw" wordt, voor Oerdijk 104a, van de plankaart verwijderd.
- In de toelichting zal uitvoeriger worden ingegaan op de afweging waarom er bij de percelen aan de Kolkmansweg voor is gekozen om te werken met een wijzigingsbevoegdheid in plaats een bestemming bij recht.

Verder zijn ook nog een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd:

- Aanpassen van het plannummer op de kaart, naar "NL.IMRO.01500000D122WhDI".
- Aanpassing van de ligging van de aanduiding "Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied".
- Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de akoestische situatie rondom de sportvelden in relatie tot de nieuwbouw. Het onderzoek wordt toegevoegd aan het plan (als bijlage 10) en de resultaten hiervan worden verwerkt in de toelichting op pagina 18.
- Tekstuele aanpassingen van de de toelichting ten aanzien van:
 - o De waterparagraaf, op pagina 22 wordt duidelijk aangegeven dat in het plangebied geen sprake is van een primair watergebied.
 - o De archeologie paragraaf, is op pagina 29, 30 en 31 aangepast aan de resultaten van de inmiddels uitgevoerde booronderzoeken.
 - o Externe veiligheid door op pagina 20 een passage toe te voegen over de ontsluiting voor hulpdiensten.
- Aanpassingen in het hoofdstuk 4 "Wijze van bestemmen" in de toelichting naar aanleiding van aanpassingen in de regels, bestaande uit:
 - o Het verplaatsen van de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een nieuwe woning, uit de bestemming "Wonen" naar een afzonderlijk artikel (nummer 22). Dit omdat de wijzigingsbevoegdheid ook betrekking heeft op gronden met de bestemming "Tuin".
 - o Het aanpassen van verwijzingen als gevolg van het toevoegen van een afzonderlijk artikel voor de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid.
- Beperkte ambtelijke aanpassingen in hoofdstuk 4 van de toelichting om regels nader te verduidelijken.
- Afstemming van het tekeningnummer tussen regels en plankaart.