

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Tuinen v Zandweerd vaststelling Chw-bestemmingsplan

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002442	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-01-2020
Datum	19-12-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
Weth. Grijsen		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	28-01-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanater	20-01-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	20-01-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	22-01-2020
wethouder	20-01-2020	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-01-29

Bijlagen

Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd
Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
ontwerpRaadsbesluit vaststelling bestemmingsplan
Besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer
ontwerpbesluit Hogere grenswaarden wegverkeerslawaa
Reactienota zienswijzen

B & W d.d.: 28-01-2020

Besloten wordt:

- 1 De Reactienota zienswijzen (januari 2020) vast te stellen en indieners van de zienswijzen hierover per brief te informeren;
- 2 de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai ten gevolge van het verkeer op de Rembrandtkade vast te stellen conform het besluit;
- 3 het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vaststelling Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit met bijbehorende stukken openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op de locatie van 'Park Zandweerd' wil de gemeente een nieuwe duurzame, ontspannen, gezonde en natuurinclusieve woonwijk realiseren voor 150 woningen. Deze nieuwe woonwijk voor voornamelijk zelf- en samenbouwers komt op de plek waar voorheen een kunstijsbaan, een sporthal, een parkeerterrein, groen en enkele sportvelden lagen. Het geldende bestemmingsplan "Actualisering overige bestemmingsplannen" staat deze ontwikkeling niet toe. Om te komen tot een nieuw juridisch-planologisch toetsings- en beleidskader is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

Op 30 januari 2019 en 22 mei 2019 heeft de Raad respectievelijk de ruimtelijke en financiële kaders en de grondexploitatie vastgesteld.

Op 9 juli 2019 heeft het college een besluit genomen op de Aanmeldnotitie besluit mer, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Besluit hogere grenswaarde nodig vanwege het geluid afkomstig van het verkeer op de Rembrandtkade, zodat met extra gevelisolatie kan worden voldaan aan hetzelfde wettelijk toegestane maximale binnenniveau.

Vanwege het geluid van het sportveldencomplex op de nieuw beoogde woningen is een richtwaarde van de VNG van 50 dB(A) van toepassing. Het bevoegd gezag kan met een goede motivering een hogere waarde toelaatbaar achten als sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zoals in de bestemmingsplantoelichting is beschreven, kan ondanks de geringe overschrijding ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden bereikt.

Op 16 juli 2019 heeft u ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 4 van de bestemmingsplantoelichting "beeldregie op je stek" als toetsingskader voor welstand. Deze stukken hebben samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen van donderdag 8 augustus tot en met 19 september 2019.

Uitsluitend op het ontwerp Chw bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot één wijziging van de bestemmingsplanverbeelding. De overlegreacties leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen en reacties en vanwege actualiteiten in de wet- en regelgeving is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangevuld en gewijzigd. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar de "Reactienota zienswijzen" d.d. januari 2020.

De volgende stap is het vaststellen van de Reactienota en het Besluit hogere grenswaarden, waarna de stukken ter vaststelling aan de Raad kunnen worden aangeboden.

Beoogd resultaat

Het bieden van de juridische grondslag om de bouw en het gebruik van nieuwe woningen in het plangebied van

De Tuinen van Zandweerd in Deventer mogelijk te maken en te kunnen sturen op de daarbij gewenste beeldregie.

Kader

Het College is bevoegd om conform artikel 110a van de Wet geluidhinder het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï te nemen.

Voor het vaststellen van de Reactienota zienswijzen is het College bevoegd gezag.

Het (ambtshalve gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan en van het beeldregiedocument is de bevoegdheid van de raad, conform artikel 3.1. Wro.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150P368-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017.

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c en 7g, dat het voor het hele grondgebied van Deventer mogelijk maakt om vooruit te lopen op de aankomende Omgevingswet.

Op 30 januari 2019 en 22 mei 2019 heeft de Raad respectievelijk de ruimtelijke en financiële kaders respectievelijk de grondexploitatie vastgesteld.

Op 9 juli 2019 heeft het college een besluit genomen op de Aanmeldnotitie besluit mer, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Op 16 juli 2019 heeft u ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis en herstelwet- bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 4 van de bestemmingsplantoelichting "beeldregie op je stek" als toetsingskader voor welstand.

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1. Reactienota zienswijzen vaststellen

Van 8 augustus tot en met 19 september lag het ontwerp Chw - bestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage en kon door een ieder zienswijzen worden ingediend. Tevens is aan meerdere instanties verzocht reactie te geven. In bijgevoegde Reactienota zienswijzen zijn de zes ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Vanwege de zienswijzen wordt de verbeelding gewijzigd, waarbij de afstand tussen het buiten het plangebied gelegen tankstation tot de bestemming Woongebied in het plangebied is vergroot tot minimaal 30 meter gerekend vanaf de plangrens van het tankstation. Naar aanleiding van zienswijzen, gewijzigde wet- en regelgeving en op basis van voortschrijdend inzicht zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht in de regels en op de verbeelding. Deze zijn ondergeschikt van aard. Voor een overzicht wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen. Wij stellen u voor om de Reactienota zienswijzen, na vaststelling, toe te sturen aan degenen die een zienswijze en reactie hebben ingediend. In deze brief worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid om via de griffie in te spreken bij de raad en de eventuele vervolgpcedure.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is opnieuw naar het aspect stikstof gekeken. Er zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de nieuwe onderzoeken opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, is een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met de beide onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vastgesteld.

Beslispunt 2. Vaststellen hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï vanaf de Rembrandtkade op de toekomstige gevels van de woningen aan de Rembrandtkade hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan 63 dB. Daarom moet voor deze woningen hogere grenswaarden vastgesteld worden. Dit neemt niet weg dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk is. Het ontwerp besluit hogere grenswaarden heeft 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Door het verlenen van de hogere grenswaarde zullen de betreffende gevels extra gevelisolatie moeten bevatten om de wettelijk maximaal toegelaten binnenwaarde van 33 dB niet te overschrijden.

Beslispunt 3 en 4. Instemmen met het ontwerpraadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit en aanbieden aan de raad

In de bijlage van de Reactienota zienswijzen is opgesomd op welke punten het Chw-bestemmingsplan wordt aangevuld en gewijzigd. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het Chw-bestemmingsplan en voor het Beeldregiedocument. Het Beeldregiedocument is opgenomen als paragraaf in de bestemmingsplantoelichting en bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. Hierin zijn kernwaarden benoemd waaraan omgevingsvergunningaanvragen getoetst worden. Dit gebeurt onder architectonische en stedenbouwkundige supervisie.

Beslispunt 5. De nota en het besluit met bijbehorende stukken openbaar maken

Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Daags hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en op verzoek schorsing wordt ingesteld.

Aangezien het een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan betreft, geldt voor dit bestemmingsplan dat de termijn van de beroepsprocedure binnen een half jaar mag worden verwacht (normaliter geldt hiervoor een jaar).

De basis hiervoor ligt in artikel 11 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet met toepassing van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Extern draagvlak (partners)

Voor de beoogde ontwikkeling heeft met vele belanghebbenden veelvuldig afstemming plaatsgevonden. Voor het plan 'De Tuinen van Zandweerd' is op 10 juli 2017 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Daarna hebben zij tot eind augustus gelegenheid gekregen hun visie bij de gemeente kenbaar te maken. Omwonenden zijn ook in september 2018 met een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht. Op 3 juli 2019 zijn de plannen gepresenteerd in het stadhuis en vanaf juni 2019 konden belangstellenden zich inschrijven om blijvend digitaal geïnformeerd te blijven over de planvorming en voortgang. Tegelijkertijd is ten behoeve van het plan een website gelanceerd www.opjesteek.nl met allerhande info. In het planproces zijn ook betrokken: het Waterschap, de Provincie, buurgemeenten, Rijkswaterstaat en diverse stakeholders zoals sportverenigingen, tijdelijke gebruikers van de ijsbaanlocatie en omwonenden. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en is raadpleegbaar op www.ruimtellijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners zijn geen wijzigingen aangebracht. Met de indieners van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd om na te gaan of de aard van de zienswijzen goed zijn begrepen. In de pers zijn diverse artikelen verschenen over dit plan. In februari 2020 staan nieuwe informatieavonden gepland om belangstellenden op de hoogte te brengen van de stand van zaken. Voorts zal de vaststelling van het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze plaatsvinden met mogelijkheid van beroep. Vanwege de Crisis- en herstelwet-pilotstatus vindt, in geval van beroep, een verkorte beroepsprocedure van een half jaar plaats.

Financiële consequenties

Op 22 mei 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie van dit plangebied. De kosten voor het opstellen en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van dit project, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

In de Reactienota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de wijzigingen. De financiële consequenties van deze wijzigingen voor de exploitatie van het plan zijn doorgerekend en leiden niet tot aanpassing van de grondexploitatie.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de Reactienota zienswijzen, worden reclamanten en overleginstaties hiervan op de hoogte gebracht per brief. Indien reclamanten dit wensen, kunnen zij via de griffie contact opnemen over inspraakmogelijkheden bij de raad.

Het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï wordt na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldregiedocument samen met het bestemmingsplan en beeldregiedocument gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De hogere grenswaarde wordt ingeschreven bij het Kadaster.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen niet in de mogelijkheid te zijn geweest om een zienswijze in te dienen op het ontwerp Chw-bestemmingsplan of het ontwerp-Beeldregiedocument kunnen in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen sprake is van schorsing, treden het bestemmingsplan en beeldregiedocument één dag na de ter inzageperiode in werking.

Voor die delen van het bestemmingsplan, die gewijzigd worden vastgesteld, kunnen belanghebbenden in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Tuinen v Zandweerd vaststelling Chw-bestemmingsplan

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-002442

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

28 januari 2020

Voorstel

1. Het Chw-bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd" gewijzigd vast te stellen;
2. Het Beeldregiedocument "Beeldregie op je stek" vast te stellen.

Kern van het raadsvoorstel

Op de locatie van 'Park Zandweerd' wil de gemeente een nieuwe duurzame, ontspannen, gezonde en natuurinclusieve woonwijk realiseren voor 150 woningen. Deze nieuwe woonwijk, genaamd De Tuinen van Zandweerd voor met name zelf- en samenbouwers komt op de plek waar voorheen een kunstbaan, een sporthal, een parkeerterrein, groen en enkele sportvelden lagen. Het geldende bestemmingsplan "Actualisering overige bestemmingsplannen" staat deze ontwikkeling niet toe. Om te komen tot een nieuw juridisch-planologisch toetsings- en beleidskader is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

Op 30 januari 2019 en 22 mei 2019 heeft de Raad respectievelijk de ruimtelijke en financiële kaders en de grondexploitatie vastgesteld. Op 9 juli 2019 heeft het college een besluit genomen op de Aanmeldnotitie besluit mer, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai genomen vanwege het geluid afkomstig van het verkeer op de Rembrandtkade. Voor de beoogde appartementen aan de Rembrandtkade is dus het nodig extra gevelisolatie toe te passen om te voldoen aan de wettelijk toegelaten maximale geluidniveau-binnenwaarde. Vanwege het geluid van het sportveldencomplex op de nieuw beoogde woningen is een richtwaarde van de VNG van 50 dB(A) van toepassing. Het bevoegd gezag kan met een goede motivering een hogere waarde toelaatbaar achten als sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

Op 16 juli 2019 heeft het College ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 4 van de bestemmingsplantoelichting "beeldregie op je stek" als toetsingskader voor welstand. Deze stukken hebben samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen van donderdag 8 augustus tot en met 19 september 2019. Uitsluitend op het ontwerp Chw-bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot één wijziging van de bestemmingsplanverbeelding. De overlegreacties leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen en reacties en vanwege actualiteiten in de wet- en regelgeving is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangevuld en gewijzigd. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar de "Reactienota zienswijzen".

Het College heeft ingestemd met de Reactienota zienswijzen en heeft het Besluit hogere grenswaarden vastgesteld. Het bestemmingsplan en het Beeldregiedocument worden nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Beoogd resultaat

Het bieden van de juridische grondslag om de bouw en het gebruik van nieuwe woningen in het plangebied van De Tuinen van Zandweerd in Deventer mogelijk te maken en te kunnen sturen op de daarbij gewenste beeldregie.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Besluit mer, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet en Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

- 2014-001865: Raadsvoorstel Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld is als ontwikkellocatie en starten initiatief voor herontwikkeling.
- 2017-001001: Raadsmededeling met voorlopige uitgangspunten herontwikkeling park Zandweerd
- 2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling park Zandweerd
- 2018-001764: Raadsvoorstel Ruimtelijke en financiële kaders voor De Tuinen van Zandweerd
- 2019-000674: Raadsvoorstel grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Vaststellen Crisis- en herstelwet bestemmingsplan "De Tuinen van Zandweerd"

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan een reële woningbehoefte van in totaal 150 woningen. Daarbij staat een vraaggerichte benadering centraal met aandacht voor bijzondere doelgroepen. De onderlinge verdeling aan woningtypen en -klassen vindt plaats in een verhouding zoals deze door geïnteresseerden zelf zijn aangebracht. Er is CPO mogelijk, sociale huur, tiny houses, gestapeld wonen en zelf- en samenbouw (vrijstaand, 2-1 kap en rijtjeswoningen). Het plan kent bijzondere duurzaamheidsambities, waaronder het Natuurinclusief bouwen (met puntensysteem in de regels) en het mogelijk gebruik van restwarmte van de RWZI, door aanleg van een slim warmtenet. Autogebruik wordt ontmoedigd door parkeren op afstand, het verblijven en recreëren wordt gestimuleerd door een bijzonder groene inrichting en wonen aan een tuinpad. Er is bewust gekozen voor een globaal Crisis- en herstelwetbestemmingsplan om de ambities in te verwerken en mogelijk te maken. Hoewel er een zekere mate van vrijheid is in de ontwerpen van de woningen zijn er wel bouwregels, en kaders voor de beeldregie opgenomen. Om zeker te zijn dat er maatregelen genomen worden voor natuurinclusief bouwen is er in het bestemmingsplan een puntensysteem opgenomen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moeten er voldaan worden aan het behalen van een aantal punten voor natuurinclusieve maatregelen.

Zienswijzen.

Er zijn zes verschillende zienswijzen binnen gekomen. In de Reactienota zienswijze is een samenvatting opgenomen van de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen. Met alle indieners van de zienswijzen is er overleg geweest om hen de mogelijkheid te geven de zienswijze nader toe te lichten en is de concept reactie besproken. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van 1 zienswijze de verbeelding gewijzigd. De afstand tussen het buiten het plangebied gelegen tankstation tot de bestemming woongebied is vergroot tot minimaal 30 meter gerekend vanaf de plangrens van het tankstation. In de ter visie gelegen verbeelding was deze afstand 30 meter vanaf de bron (tankstation) in plaats van de plangrens.

Ambtshalve aanpassingen en aanvullingen:

Aanpassingen aan contour van stedenbouwkundig plan hebben geleid tot een vergroting van het woongebied aan de zijde van het water. Dit is aangepast op de verbeelding. Verder zijn er in de tekst van het bestemmingsplan enkele tekstuele aanpassingen en verbeteringen gedaan.

De ecologische onderzoeken voldoen aan de criteria die de gemeente Deventer hieraan stelt en zijn door onze ecooloog getoetst en akkoord bevonden. De maatregelen natuurinclusief bouwen zijn tot stand gekomen met dank aan onze ecooloog. Voor wat betreft het aspect stikstof is onze ecooloog eveneens nauw betrokken geweest en kan instemmen met de onderzoeken.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is opnieuw naar het aspect stikstof gekeken. Er zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de nieuwe onderzoeken opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met de beide onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vastgesteld.

Vóór 29 mei 2019 was reeds een vergunning Wet natuurbeheer bij de Provincie Overijssel ingediend. Naderhand is deze aangevuld op basis van de meest recente gegevens, waaronder Aeriusberekening en ecologische verantwoording. Hieruit komt naar voren dat deze vergunning verleendbaar is, aangezien geen significant nadelige gevolgen ontstaan voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Daarbij is het nodig fasering aan te brengen en beheersafspraken vast te leggen met Stichting IJssellandschap.

2. Vaststellen Beeldregiedocument Op je Stek

Voor dit plangebied is ervoor gekozen om geen uitgewerkt beeldkwaliteitsplan op te stellen. De inrichting van het openbaar gebied zal door de gemeente worden gerealiseerd. Voor het landschapsplan is een ontwerp bureau ingeschakeld zodat invulling wordt gegeven aan de ambities om een duurzaam, ontspannen, gezond en klimaatadaptieve leefomgeving te realiseren. Bij uitgifte van de kavels is het beeldregiedocument van belang als toetsingskader voor welstand. Op basis van enkele kernwaarden kan worden gestuurd op samenhang en kwaliteit. De borging van kwaliteit vindt plaats door een stedenbouwkundige en architectonische supervisor, die samen met de bouwers invulling geeft aan de ambitie en zal toetsen aan de vastgestelde kernwaarden.

Ketenpartners/ participatie

Voor de beoogde ontwikkeling heeft met vele belanghebbenden veelvuldig afstemming plaatsgevonden. Voor het plan 'De Tuinen van Zandweerd' is op 10 juli 2017 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Daarna hebben zij tot eind augustus gelegenheid gekregen hun wensen bij de gemeente kenbaar te maken. Omwonenden zijn ook in september 2018 met een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht. Op 3 juli 2019 zijn de plannen gepresenteerd in het stadhuis en vanaf juni 2019 konden belangstellenden zich inschrijven om blijvend digitaal geïnformeerd te blijven over de planvorming en voortgang. Tegelijkertijd is ten behoeve van het plan een website gelanceerd www.opjesteek.nl met allerlei info. In het planproces zijn ook betrokken: het Waterschap, de Provincie, buurgemeenten, Rijkswaterstaat en diverse stakeholders zoals sportverenigingen, tijdelijke gebruikers van de ijsbaanlocatie en omwonenden. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners zijn geen wijzigingen aangebracht. Met de indieners van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd om na te gaan of de aard van de zienswijzen goed zijn begrepen. In de pers zijn diverse artikelen verschenen over dit plan. In februari 2020 staan nieuwe informatieavonden gepland om belangstellenden op de hoogte te brengen van de stand van zaken. Voorts zal de vaststelling van het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze plaatsvinden met mogelijkheid van beroep. Vanwege de Crisis- en herstelwet-pilotstatus vindt, in geval van beroep, een verkorte beroepsprocedure van een half jaar plaats.

Financiële consequenties

Op 22 mei 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie van dit plangebied. De kosten voor het opstellen en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van dit project, waarvoor voldoende budget is gereserveerd. In de Reactienota zienswijzen is een

overzicht opgenomen van de wijzigingen. De financiële consequenties van deze wijzigingen voor de grondexploitatie van het plan zijn berekend en leiden niet tot aanpassing van de grondexploitatie.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het Chw-bestemmingsplan en het Beeldregiedocument worden de volgende stappen genomen:

1. Publiceren van het vastgestelde Chw-bestemmingsplan en Beeldregiedocument in het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant;
2. Het vastgestelde Chw-bestemmingsplan en Beeldregiedocument en samen hiermee het Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn;
3. Het Chw-bestemmingsplan en het Beeldregiedocument treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Tuinen v Zandweerd vaststelling Chw-bestemmingsplan
Voorstelnummer 2019-002442
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. --, nummer 2019-002442.

BESLUIT

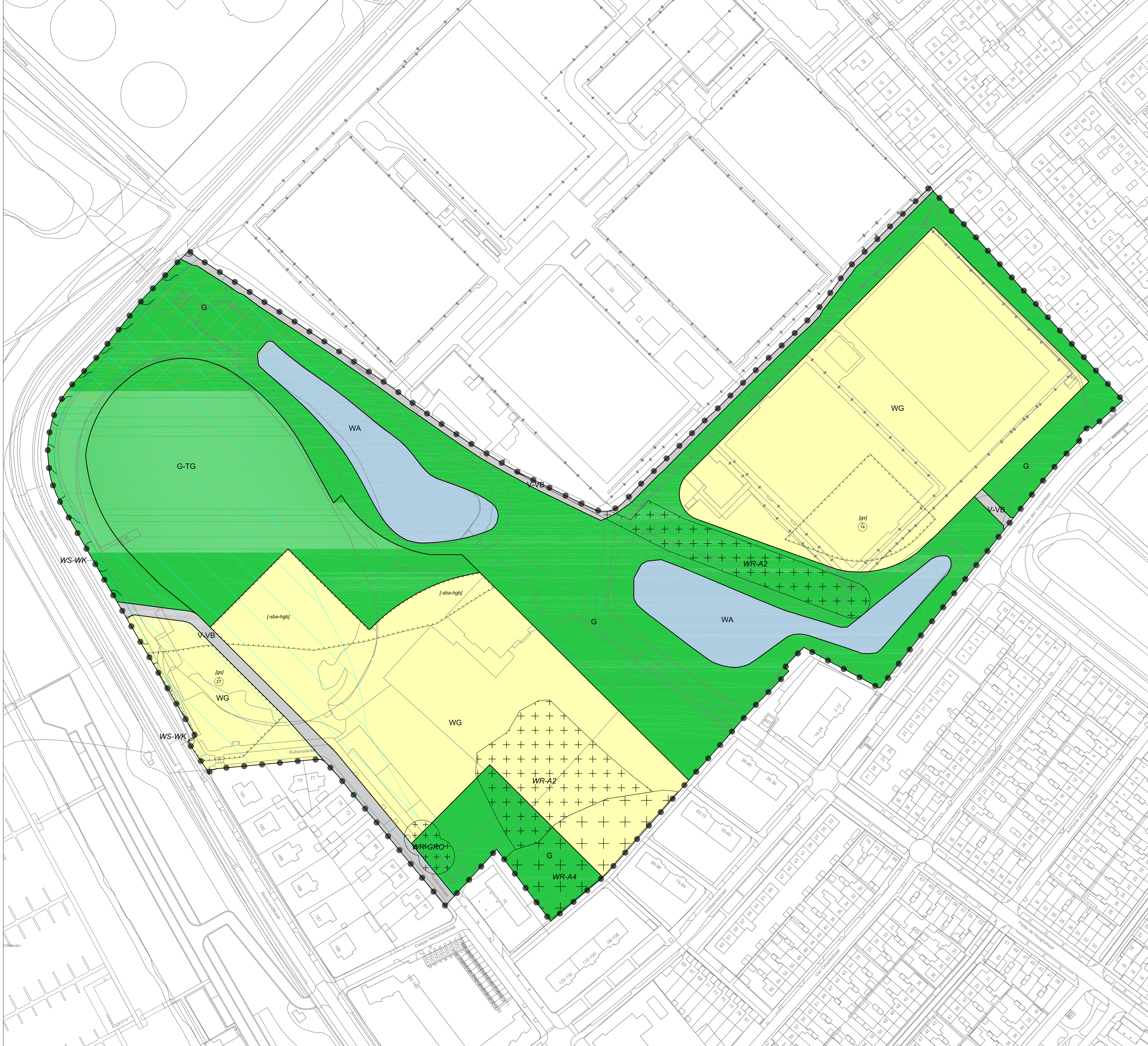
- 1 Het Chw-bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd" gewijzigd vast te stellen;
- 2 Het Beeldregiedocument "Beeldregie op je stek" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - G-TG Groen - Tuin gebied
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 4
 - Waarde - Groeiplaats boom
 - Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie
 - vrijwaringszone - dijk
- Bouwaanduidingen**
- gestapeld
 - specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen
- Maatvoeringen**
- maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Deventer
 CHW Bestemmingsplan
 Tuinen van Zandweerd
 Bestemmingsplan

project 20180822
 formaat A1 vastgesteld
 schaal 1:1000 ontwerp 15-01-2020
 kaart 1/1 voorontwerp 17-05-2019
 getekend RV concept 20-12-2018
 idn NL.IMRO.0150.P368-VG01

Rho
 ADVISEURS
 VOOR LEEFRUIMTE
 w www.rho.nl
 e info@rho.nl

ONTWERPBESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd Deventer

Nr. xxx

Deventer, 4 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 150 woningen in het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;
- uit het akoestisch onderzoek van Rho adviseurs met kenmerk 20180822 blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de Rembrandtkade 58 dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de nieuw te projecteren woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 63 dB in stedelijk gebied;
- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

BESLUITEN

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rembrandtkade vast te stellen, voor de gevels van woningen, in het onderzoek van Rho adviseurs aangeduid als de appartementen aan de Rembrandtkade, zijnde 58 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh).

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

H. Bottenberg

MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Tuinen van Zandweerd Deventer. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal ca. 150 woningen. Het betreft de nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering door het ontwikkelen van de voormalige ijsbaanterrein en sportvelden en de nieuwbouw van woningen.

2 Wettelijk kader

Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

3 Motivering

Wegverkeerslawaaï

Nabij het plangebied is een weg gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Rembrandtkade.

Vanuit het wegverkeer op de Rembrandtkade is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde appartementen 58 dB(A) (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï wordt op geen enkel punt overschreden.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

Stilasfalt

Een van de mogelijke bronmaatregelen is het toepassen van een geluid reducerend wegdeksoort, stil asfalttype, op de weg. De maximale normoverschrijding langs de Rembrandtkade is 11 dB. De weg is uitgevoerd met een normale asfaltverharding (Dicht Asfalt Beton). Met toepassing van stil asfalt is voor binnenstedelijke wegen een geluidsreductie van circa 4 dB ten opzichte van normaal asfaltverharding haalbaar. Deze reductie is niet voldoende om de normoverschrijding weg te nemen.

Het voordeel van toepassing van stil asfalt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd voor het aspect geluid. Er zijn echter ook nadelen aan stil asfalt. Deze asfaltsoorten vergen meer onderhoud en hebben een kortere levensduur. De kosten liggen daarbij relatief hoog. Wegdekvervanging is bij de Rembrandtkade niet binnen enkele jaren voorzien.

Bovendien kan het Waterschap besluiten tot dijkophoging, waardoor op dat moment een nieuw wegdek moet worden aangebracht. Hiervoor zijn voorsnog geen concrete plannen of termijnen bekend.

Nabij het plangebied bevinden zich op relatief korte afstand een aansluiting met de Rubensstraat. Vanwege technische bezwaren (remmend, wringend verkeer ter plaatse van de kruisingen en aansluitingen) is het toepassen van geluid reducerend asfalt op die plaats niet mogelijk. Gezien de genoemde nadelen is het toepassen van stil asfalt hier geen reële optie. De aanlegkosten zijn bovendien ten opzichte van de planontwikkeling onevenredig hoog.

Verlagen van de rijsnelheid

De Rembrandtkade heeft een doorstroombaanfunctie en is ook als zodanig ingericht. Het (plaatselijk) verlagen van de maximale rijsnelheid stuit vanwege de doorstroombaanfunctie op bezwaren van verkeerskundige aard.

Verlagen van de verkeersintensiteit

Zoals eerder gesteld heeft de Rembrandtkade een doorstroombaanfunctie voor de stad in aansluiting op de N337. Het is niet (goed) mogelijk en niet wenselijk om de verkeersstromen om te leiden via andere nabijgelegen wegen. Het verlagen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen reële optie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover de bronmaatregelen nog niet toegepast zijn, de genoemde bronmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige en technische aard.

Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

Afschermdende bebouwing

Het toepassen van afschermdende bebouwing stuit op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Er is in de stedenbouwkundige opzet geen ruimte voor niet-gevoelige bebouwing op deze plaats. Deze overdrachtsmaatregel wordt daarom niet als reële mogelijkheid beschouwd. Feitelijk is het zo dat de nieuw beoogde appartementen aan de Rembrandtkade resulteren in een afschermdende werking voor de daarachter geprojecteerde woningen.

Geluidschermen

Schermen zouden technisch gezien geplaatst kunnen worden. Voor de Rembrandtkade geldt dat de schermen om effectief te zijn voor de afscherming van de geluidsbelasting tussen de hoofdrijbaan van de Rembrandtkade en het nieuw beoogde appartementengebouw moeten worden geplaatst. Een dergelijke maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard. Zowel vanaf de nieuwe woningen en vanaf de straat beperkt dit het zicht. Ook in het kader van de leefbaarheid zijn schermen ongewenst, de bewoners kunnen hierdoor een opgesloten gevoel krijgen en door een beperking van het zicht zal de sociale veiligheid verminderd worden. In ruimtelijke zin werkt het aanbrengen van schermen belemmerend, hetgeen hier juist niet wenselijk is. Tot slot is ook het Waterschap bevoegd gezag voor het bouwen in/aan de dijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

Maatregelen bij de woning

Dove gevel

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, blijft de geluidbelasting op de gevel ruim onder de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB in stedelijk gebied. Het toepassen van een dove gevel is derhalve niet vereist en vormt een onnodige beperking van het woongenot. Op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hogere grenswaarde verleend. Gezien de hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Rembrandtkade 58 dB(A) bedraagt op de beoogde woonbestemmingen heeft het vaststellen van een hogere grenswaarde voor deze gevels de voorkeur.

Hogere grenswaarden

Voor de nieuw beoogde woonbestemmingen in het plangebied van de Tuinen van Zandweerd in Deventer is ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig.

Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen:

- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- zijn genomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

De woningen worden opgericht in het kader van de herstructurering van de ijsbaan- en sportlocatie.

Tevens is in het hogere grenswaardenbeleid opgenomen dat burgemeester en wethouders in beginsel alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zullen vaststellen, indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Gezien de situering van de woningen is het redelijkerwijs mogelijk om op deze locatie hieraan te voldoen. Het geluid komt van één bron. Bij de ontwikkeling van de woningen zal uiteraard rekening gehouden worden met het wettelijk toegestane geluidniveau binnen de woningen. Dientengevolge dient in een meer dan standaard gevelisolatie te worden voorzien, dusdanig dat maximaal toegestane geluidniveau binnen de 33dB niet overschrijdt. Voorts is sprake van ten minste één geluidluwe gevel, zodat een gezond woon-en leefklimaat kan worden bereikt.

4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw-bestemmingsplan ter inzage gelegen van 8 augustus tot en met 19 september 2019. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend.

5 Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden de hogere grenswaarden bij het Kadaster ingeschreven. Bij een aanvraag omgevingsvergunning geldt dat de betreffende gevel van de woning extra gevelisolatie dient te bevatten, zodat de overschrijding van de voorkeurswaarde (48dB) met 11 dB aan de buitenzijde van de gevel niet tot gevolg heeft dat het geluidniveau binnen de 33 dB overschrijdt.

Nota nr. : 2019-001365

Deventer, 9 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

BESLUITEN

1. Dat de voorgenomen ontwikkeling van de Tuinen van Zandweerd locatie te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. de nota en het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 9 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

Zienswijze – CHW bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd

Mondeling ingediend op 16 september 2019

door [REDACTED]
in aanwezigheid van mevrouw W. Berkers, de heer O. Langeland en mevrouw S. Kappenburg van gemeente Deventer

- reclamanten vragen zich af of de aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied voldoende is onderzocht. Door reclamanten zijn steenmarters waargenomen. Reclamanten verwachten ook nesten in het plangebied, met name op het achterste sportveld, in het gebied dat al geruime tijd niet in gebruik is.
- Reclamanten vragen de bestaande groenzone achter de woning, te voorzien van extra aanplant vanwege het ontbreken van het oorspronkelijke groene uitzicht. In het verleden is er beplanting verwijderd en een boom te hoog opgesnoeid door het gemeentelijke groenbedrijf. Mocht dit niet mogelijk zijn wensen zij compensatie te ontvangen om zelf in eigen tuin extra aanplant te realiseren.

Deventer, 17 september 2019

Aan: de gemeenteraad

t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Postbus 5000,

7400 GC Deventer

Onderwerp: zienswijze ontwerp Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd

Geachte raad,

U biedt de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp Chw-bestemmingsplan en andere beleidsdocumenten voor de Tuinen van Zandweerd. Over de plannen zijn wij over het algemeen positief. Er kan iets moois tot stand komen, passend bij de plek en de omgeving, en passend bij de uitdagingen van deze tijd. Als buurtbewoners reageren wij op twee specifieke onderdelen van de plannen.

Groenstrook

U stelt voor om ook te gaan bouwen op de huidige groenstrook tussen de Sportveldenlaan, de flats aan de Hobbemastraat, de benzinepomp aan de Rubensstraat en de voormalige parkeerplaats van de sporthal (inmiddels tijdelijk groen). Langs deze groenstrook kunnen de buurtbewoners wandelen. Het gras is nu een hondenuitlaatveldje. Hiervan maken de buurtbewoners – en hun honden - druk gebruik. De strook heeft een ontmoetingsfunctie en recreatieve functie voor de bewoners van het aangrenzende deel van Zandweerd.

Als u hier gaat bouwen, vervallen die functies. Er komt in de plannen elders groen, maar dat ligt verder van de bestaande wijk. Daardoor is het minder toegankelijk voor de wijkbewoners. Ook lijkt dit groen elders meer doorgangsruimte. Als u de huidige groenstrook handhaaft, blijft er een mooie natuurlijke buffer tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Bovendien offert u in de plannen de groenstrook op voor enkele tiny-houses. Een beperkt deel van het groen wordt bebouwd, maar de hele groenstrook verliest zijn huidige functies.

Wij verzoeken u om de groenstrook te behouden en niet te bestemmen voor het bouwen van woningen.

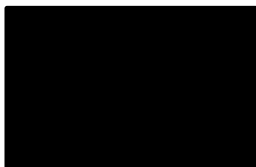
Bomen aan de Rubensstraat

De Rubensstraat heeft tussen de benzinepomp en de voormalige ijsbaan van oudsher een laanachtige uitstraling met een rij bomen. Dat past ook goed bij het “groene” karakter van de bouwplannen.

Bij stormen van vijf jaar geleden en dit jaar zijn er helaas drie bomen gesneuveld. De gemeente heeft deze bomen verwijderd en niet vervangen. Daarbij hebben ambtenaren van de gemeente beide keren het argument gebruikt dat er bouwplannen voor de omgeving in ontwikkeling zijn.

Als wij uw plannen bekijken, dan neemt u stoep en straat van de Rubensstraat mee. U heeft echter geen bomen langs de Rubensstraat ingetekend. Zelfs de resterende bomen zijn verdwenen. Als de gemeente het niet vervangen van de bomen motiveert met de bouwplannen, dan lijkt het mij logisch dat u in die bouwplannen vervanging van de bomen opneemt. Ik verzoek dit alsnog te doen.

Graag horen wij wat u besluit op onze reactie.



Betreft: Zienswijze ontwerp Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd

Geachte heer/mevrouw,

Met veel enthousiasme hebben we de plannen rondom het project de 'Tuinen van Zandweerd' aangehoord en ingezien. Het lijkt ons een prachtig concept die we graag gerealiseerd zien, maar de huidige plannen - die weliswaar bewust globaal van opzet zijn - dienen ons inziens wel op een aantal punten aangepast/gewijzigd te worden.

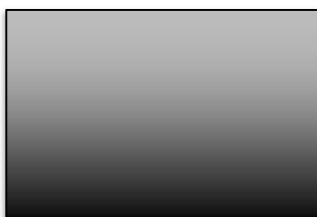
Wij [redacted] te Deventer hebben onze vraagtekens (bezwaar/ andere zienswijze) bij de volgende punten:

- 1) **Overlast verkeerstoename.** Toen wij onze huidige woningen kochten, kozen we bewust voor een woning aan de rand van de stad. Een rustige en stille weg, bestraat met klinkers en geflankeerd door hoge grote bomen, gaven de straat en woning cachet. De grote bomen die in een dubbele rij langs de straat staan, gaven niet alleen een karakteristieke uitstraling, de verkeersluwe straat (slechts 12 percelen en een tankstation grenzen eraan) zorgden ervoor dat onze kinderen veilig rondom het huis konden spelen en dat overlast van verkeer geen issue was. Dat hier, door bouwplannen verandering in kan komen, is deels te verwachten. Een ieder dient immers wat water bij de wijn te doen. Eerder gepresenteerde bouwplannen (Parkzandweerd red.) ontzagen bij de ontsluiting van de nieuwe woonwijk bewust de bestaande infrastructuur, waardoor de huidige rustieke straat behouden bleef. Echter, de huidige plannen van 'Tuinen van Zandweerd' houden hier geen rekening mee. Sterker nog, de **Rubensstraat** wordt een van de **centrale toegangswegen** van de nieuwe wijk. We verwachten dan ook dat de Rubensstraat transformeert van een rustige straat wat het nu is tot een drukke verkeersader met het **tienvoudige of meer** aan verkeersbewegingen. Er worden immers 120 percelen beoogd, waarbij de 'specials' (appartementen) niet eens zijn meegenomen! Onze angst is dat de overlast aan geluid, verkeersbewegingen, uitstoot schadelijke stoffen e.d., niet alleen het huidige woongenot negatief beïnvloedt. Tevens zal op termijn een waarde vermindering van de woning te verwachten zijn (woning gelegen aan een drukke straat levert immers minder op). We vragen dan ook om met genoemde punten rekening te houden bij de meer gedetailleerde uitwerking van de plannen. Inspiratie kan wellicht uit de oude plannen "Parkzandweerd" worden gehaald.
- 2) **Veilige ontsluiting.** In het verlengde van bovengenoemd punt, is de aansluiting op de drukke Rembrandtkade. Wellicht kan een rotonde of iets dergelijks, een veilige ontsluiting van de wijk bieden.
- 3) **Verondersteld parkeeroverlast.** In de Tuinen van Zandweerd is een ambitieuze visie gepresenteerd tav mobiliteits- en parkeervraagstukken. Geen voertuigen op eigen terrein, maar parkeren op centraal aangelegde parkeerplaatsen. Een mooi idee, maar wij hebben onze twijfels of deze visie in de praktijk gerealiseerd kan/ gaat worden. Mensen zijn nu eenmaal gewoonte dieren en kiezen veelal voor het gemak. Als parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dan maar parkeren langs de Rubensstraat. Dat ligt voor een groot aantal nieuwe percelen immers een stuk dichterbij, dan de centraal te plannen parkeervoorziening. Dit aspect geldt niet alleen voor bewoners, misschien nog wel meer voor toekomstig bezoek. We verwachten dat, zeker met de onder punt 1 genoemde verkeerstoename, een parkeerprobleem gaat ontstaan, waardoor niet alleen onveilige situaties op de loer liggen. Tevens heeft het een negatief effect op de bestaande bouw/ huidige bewoners. In ons geval hebben we bewust gekozen voor het wonen aan de rand van de stad, waarbij we de luxe hebben om onze voertuigen aan de straatzijde te kunnen parkeren. Die mogelijkheid willen we in de toekomst ook blijven doen. De parkeerproblematiek waar veel binnensteden mee te kampen hebben, creëren we op deze wijze misschien ook voor de Rubensstraat, hetgeen het huidige woongenot danig aantast. Deze ontwikkeling is ons in ziens onwenselijk en heeft een negatief effect op de huidige leefwijze van bestaande bewoners. We vragen dan ook op dit punt maatregelen te treffen.

- 4) **Groenstrook tussen nieuw en bestaande bouw.** In de bouwplannen worden spelregels genoemd mbt de hoogte van de woningen en de plek waar op het perceel gebouwd mag worden. Hierin wordt een voortuin met een voorgeschreven diepte opgenomen en worden regels gesteld tav de ligging van aangrenzende percelen. Specifiek voor de Brederodelaan is in de uitgangspunten opgenomen dat er een groenstrook van 2,5 meter in acht genomen moet worden, tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw. **Voor specifiek de Rubensstraat staat hierover niets beschreven.** Op de gepresenteerde plannen is slechts een minuscule groene streep te vinden. Het kan dus zo zijn dat de bebouwing direct grenst aan de Rubensstraat, waardoor het open en groene karakter van de huidige straat wordt aangetast. We zien graag dat in de plannen, gelijke en duidelijke afspraken en spelregels worden opgenomen, zoals die ook gelden voor de Brederodelaan. Een brede groenstrook, waardoor het aanzicht en uitstraling van de huidige straat behouden blijft en nieuwe bebouwing niet direct aan de straat kan grenzen. Bij eerdere gesprekken met de gemeente (voor de eerdere bouwplannen) is hier ook meerdere keren op gewezen.
- 5) **Bomenplan.** Uitgangspunt voor de Tuinen van Zandweerd is zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Een prachtig standpunt, waar we graag achter staan. We waren echter teleurgesteld toen we het bijgevoegde kaartje rondom de geïnventariseerde bomen bestudeerden. Duidelijk werd gemaakt welke bomen behouden blijven en welke moeten verdwijnen. Opvallend daarbij is dat de bomen die aan de voorzijde van percelen 79 en 77 en de bomen aan de zijkant van perceel 77 en voorzijde van perceel 75, niet meer ingetekend zijn. Noodzaak om al deze bomen te kappen (en er slechts eentje terug te plaatsen) lijken er niet te zijn. De huidige bomen kunnen juist voor een groene oase zorgen en een natuurlijke barrière vormen ten opzichte van de geplande nieuwbouw. We vragen dan ook om kritisch te kijken naar het bomenplan en de huidige uitstraling van de straat met hoge bomen (zie ook punt 1) te behouden en daar waar nodig te herstellen.
- 6) **Sociale huurwoningen.** Dat in een nieuwe wijk een mix van koop en huur moet komen, lijkt ons een goed uitgangspunt. Echter de verhouding moet wel passen en de architectuur dient ook afgestemd te zijn op de nieuwe plannen. Over dit laatste punt, bieden de huidige plannen geen duidelijkheid. Het wordt weergegeven als een rij-woningen, daarbij duidelijk afstekend ten opzichte van de vrije sector. Een coherent geheel lijkt meer wenselijk, dus ook voor de sociale huur dezelfde uitgangspunten/ spelregels. Daarnaast levert de verhouding koop/huur vraagtekens op, zeker indien de bouwplannen aan de zuid-zijde van de Rubensstraat worden meegenomen. Daar worden immers ook sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor de totale verhouding koop/huur discutabel is. Wellicht is de verdeling te heroverwegen.
- 7) **Specials.** De huidige plannen geven weinig duidelijkheid ten aanzien van de zogenoemde 'specials' die gerealiseerd gaan worden langs de dijk. Dat deze gebouwen enkele verdiepingen hoog worden is wel te herleiden uit de plannen, maar de precieze positionering, architectuur, inrichting e.d. blijft onduidelijk. De wens is om zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande bouw, qua lichtinval, inkijk, uitzicht, parkeren, etc.

We hopen dat we met bovengenoemde punten, onze zienswijze voldoende duidelijk hebben gemaakt. Mochten er toch vragen zijn, we zijn graag bereid om deze toe te lichten en constructief mee te denken in kansen en mogelijkheden. Een prachtige nieuwe wijk realiseren voor nieuwe **en** bestaande bewoners hebben we daarbij voor ogen.

Met vriendelijke groet,





Deventer, 13 september 2019

Gemeenteraad
T.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Betreft: zienswijze ontwerp Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen we een zienswijze kenbaar maken betreffende het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd. Wij hopen dat u deze zienswijze in behandeling kunt nemen.

Ons bezwaar richt zich tegen Artikel 4.6.1 van de Toelichting. In het tekstblok 'Verkeersafwikkeling' geeft u aan dat een groot deel van het verkeer (circa 40% van de verkeersgeneratie) naar verwachting zal ontsluiten via de Roland Holstlaan en de N337 naar het omliggend wegennet. Verkeer binnen Deventer zal grotendeels gebruik maken van de Joost van den Vondellaan, om vervolgens in oostelijke richting de gebiedsontsluitingswegen Zwolseweg en Ceintuurbaan te bereiken (eveneens 40%). Verder verwacht u dat een klein gedeelte (20%) vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit.

De bewoners van de wijk hebben de ervaring dat deze percentages niet kloppen, namelijk dat er meer verkeer vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit dan in Artikel 4.6.1 wordt genoemd. In de praktijk nemen mensen die bijvoorbeeld naar de A1 willen de autoroute langs de IJssel, dus niet de Roland Holstlaan en de N337 (Overstichtlaan en verder) en ook niet de Zwolseweg en de Singel (door het centrum). Dit is aannemelijk, want de autoroute langs de IJssel is de kortste route vanaf de nieuwbouwwijk naar de A1. Wij verwachten dat er in de nieuwe wijk relatief veel forensen komen te wonen die gebruik maken van de A1. Ook mensen die in de wijken grenzend aan de IJssel (en bepaalde delen van het industrieterrein) moeten zijn, nemen de kortste weg.

Het is een nieuwe wijk, dus we weten niet wat de verkeersbewegingen exact gaan worden. Onze vraag is dus waar de percentages op zijn gebaseerd. Zijn dit aannames? En zo ja, kan er worden geverifieerd of deze aannames kloppen? Of volgen de percentages uit een verkeerskundig model? In dat laatste geval verzoeken wij de gemeente om de uitgangspunten van dit rekenmodel tegen het licht te houden. Kan er worden gecontroleerd of deze percentages kloppen, bijvoorbeeld door een verkeerstelling?

In hetzelfde tekstblok 'Verkeersafwikkeling' geeft u aan: 'Dit lage aandeel verkeer sluit aan bij het gemeentelijk beleid (het zogenaamde 'dakpan-principe') om langs de IJsselroute een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren en de verkeersfunctie af te waarden.' Deze doelen worden met het huidige ontwerp bestemmingsplan volgens ons (met ervaring uit de praktijk) niet bereikt. Wij vragen u hierbij om (meer) maatregelen te nemen om het verkeer door de Rembrandtkade (in zuidelijke richting) te ontmoedigen.

Omwonenden van de Rembrandtkade geven aan dat er in de huidige situatie dikwijls te hard of te onvoorzichtig wordt gereden, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan, o.a. voor mensen die vanuit de wijk willen oversteken naar het wandelpad langs de IJssel. Ook is er sprake van geluidsoverlast van bijvoorbeeld motorrijders. Onze verwachting is dat deze problematiek met de voorgenomen plannen zal toenemen.

Bovendien verwachten wij dat de hoeveelheid vrachtverkeer op de Rembrandtkade zal toenemen.

Wij hopen, namens de omwonenden, dat u deze zienswijze in behandeling kunt nemen. Bij voorbaat dank voor de moeite. Voor vragen of nadere toelichting zijn wij bereikbaar op

Met vriendelijke groet,

Datum: 11-09-2019

Gemeenteraad

T.a.v. Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Postbus 5000

7400 GC Deventer

Onderwerp: Zienswijze

Geachte Gemeenteraad,

Op dit moment ligt, tot en met 18 september 2019, het ontwerp Crisis en herstelwet - bestemmingsplan, ontwerp beeldregiedocument, ontwerp hogere grenswaarde verkeerslawaaai en een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling Tuinen van Zandweerd te Deventer ter inzage.

De gemeente Deventer wil op de locatie "Park-Zandweerd" een nieuwe, groene en duurzame woonwijk realiseren. Het betreft circa 150 woningen, op de plek waar voorheen een kunstijsbaan, een parkeerplaats en 2 sportvelden lagen. Er is gekozen voor een tussenvorm van bestemmingsplan en omgevingsplan, een bestemmingsplan met *verbrede* reikwijdte. Hierdoor kan op een aantal punten worden afgeweken van de huidige wet- en regelgeving (binnen artikel 7c Besluit Chw n.l.). Genoemd is een afwijkende looptijd van het bestemmingsplan van 20 jaar (i.p.v. 10 jaar), *het nemen van delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college het plan later kan wijziging*, een regeling voor het hebben van een uitweg (normaal geregeld in algemene plaatselijke verordening) en een regeling voor natuurinclusief bouwen.

Volgens hoofdstuk 1.2 concept Chw- bestemmingsplan, wordt invulling van het gebied niet langer vastgelegd, maar wordt zoveel mogelijk vrijgelaten. De opzet van de verbeelding is ook globaal, *bijvoorbeeld niet elk perceel is vastgelegd*.

Ik zend u onderstaand mijn¹ zienswijze op het ter inzage gelegde ontwerp-Chw-bestemmingsplan en bijbehorende rapporten.

In het *ruimtelijk plan; onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijken* dat als bijlage bij de ontwerpbeschikking aanwezig is, is sprake is van transformatie van vrijkomende functies binnen bestaand stedelijk gebied naar woongebied. In dit rapport wordt geconcludeerd (pag 13), dat met de voorgenomen plannen wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

Het concept Chw- bestemmingsplan beschrijft woningbouw op het "ijsbaanterrein, het parkeerterrein en twee vrijgekomen sportvelden". Voor deze gebieden is inderdaad sprake van vrijkomende functies. In het betreffende plan wordt echter ook het bestaand openbaar groen van de huidige wijk

¹ En met mij meerdere bewoners die ik sprak van de flats aan de Hobbemastraat, de Rembrandkade, bewoners Rubensstraat

Zandweerd noord (gedeeltelijk) getransformeerd naar woningbouw en dubbelfuncties groen met autoluwe wegen en parkeervoorziening. Voor dit deelgebied is geen sprake van een vrijkomende functie. Het betreft openbaar groen als onderdeel van de huidige wijk Zandweerd Noord (grondgebonden en hoogbouw, direct aangrenzend > 200 wooneenheden²).

Ik verzoek u, het concept Chw - bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en voor het plangebied “De tuinen van Zandweerd , de grenzen aan te houden waarvoor sprake is van transformatie van vrijkomende functies.

Waarover hebben we het? Dit heb ik toegelicht in onderstaande tekst en de figuren 1 t/m 4.

<p>Figuur 1 : rood betreft openbaar groenstrook in Zandweerd Noord, gesitueerd naast het parkeerterrein van de voormalige ijsbaan</p>	<p>Figuur 2: geplande bouwtegel G in het openbaar groen en voorgesteld alternatief terrein voor bouw van Tiny houses</p>

Op de strook openbaar groen zoals aangegeven in figuur 1, is in het concept Chw-bestemmingsplan een woontegel gepland voor de bouw van 10 Tiny Houses. Daarnaast is sprake van dubbelfuncties groen / autoluwe wegen en parkeervakken t.b.v. de nieuwbouw. (woontegel G, oppervlakte 3410 m², waarvan circa 2000 m² te bebouwen vanwege bouwbeperkingen nabij bomen). Boven de parkeervakken mogen/kunnen binnen het conceptbestemmingsplan zonnecollectoren worden gerealiseerd voor toekomstige energievoorziening (bouwwerken dus).

Deze strook openbaar groen parallel aan de hoogbouw van de Hobbemastraat is onderdeel van de huidige wijk. Het maakt geen onderdeel uit van het plangebied “vrijkomende functies” waarvoor in het vigerende bestemmingsplan “geen woningbouw” is toegestaan en waarvoor onderhavige herziening van het bestemmingsplan (concept Chw bestemmingsplan) is opgetuigd. De strook openbaar groen betreft geen locatie die ingezet kan worden als bouwlocatie voor de nieuwe wijk. De strook is meer dan nodig als uitloop voor de huidige wijkbewoners, gelet de dichte bebouwing van de huidige wijk. Op deze strook bestaand openbaar grond in de wijk Zandweerd Noord met een oppervlakte van 8000 m², is in de huidige situatie sprake van 40 bomen, bijna allen >50 jaar oud³;



- Door de unieke plaatsing van deze bomen in groepen en soorten heeft de groenstrook in de huidige situatie een parkachtige uitstraling, inclusief een omsloten “ruimte”.

² Aangrenzend: 74 huishoudens aan Hobbemastraat , 81 50+wooneenheden in Rembrandflat, 5 tot 6 huizen aan de Rubensstraat en de 80 toekomstige wooneenheden voor 55 plus aan de kop van de Rubensstraat in totaal >200 wooneenheden, daarnaast bewoners van de eengezinswoningen in de aangrenzende wijk Zandweerd Noord.

³ Niet alle bomen zijn ingetekend op de bomeninventarisatie welke als bijlage bij het plan is gevoegd terwijl het grote bomen betreft (afwijking op groenbeleid van de gemeente). Zo lijkt sprake van ruime voor een bouwtegel en parkeerplaatsen.

- Door de ligging is de strook (grotendeels) afgesloten van verkeersgeluid (afgeblokt door hoogbouw Rembrandflat en Hobbemastraat en woonbebouwing langs de Rubensstraat) en een rustpunt in de wijk.
- Het groen van de hoge bomen draagt in perioden van extreme hitte bij aan vermindering van hitteoverlast in de (naoorlogse) wijk Zandweerd Noord en idem voor de naastliggende hoogbouw aan de Hobbemastraat. Volwassen bomen vangen veel CO2 af. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstelling van de gemeente Deventer.
- Verder betreft de groenstrook sociaal veilig openbaar groen, nabij de bestaande woningen (en de toekomstige woningen).

Is er een dwingende reden om deze groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor woningbouw, terwijl ruimte aanwezig is, binnen de vrijkomende functie parkeerterrein en gesloopte sporthal? (zie figuur 2 en 3).

<p>Waar gaat het om?</p> <p>Schetsplan op basis van uitgangspunten juni 2017.</p>  <p>Openbaar groen voor bestaande wijk en voor toekomst gezamenlijk openbaar groen?</p> <p>Bestaande wijk</p> <p>Figuur 1: Zo zou het gebied in Deventer-noord met de toekomstige woningbouw eruit kunnen zien. © Gemeente Deventer</p>	 <p>Foto 1 Een park geeft verkoeling, kan water bergen en brengt mensen samen. Foto: W. ter Brake</p>
<p>Figuur 3: schetsplan juli 2017 met woningbouw naast vak H en behoud van de strook openbaargroen.</p>	<p>Figuur 4: impressie parkachtige omgeving</p>

In figuur 2 heb ik een alternatieve plaats voor de Tiny houses aangegeven, naast de bouwvakken H en I, binnen de grens van de vrijkomende functie parkeerplaats⁴. In de huidige situatie is hier sprake van struikgewas (geplant na sloop van de sporthal) en enkele grote bomen (5, na recente kap van meerdere grote iepen). Woningbouw op dit terreindeel leidt niet tot verlies van waardevol groen en het terrein lijkt zelfs beter geschikt als bouwlocatie voor energiezuinige huizen, gelet op de te behalen norm “energie neutraal” (hogere opbrengst zonnecollectoren door minder schaduw).

In Nederland hebben diverse natuurgebieden een beschermende status onder de wet natuurbescherming (Wnb, natura 2000 gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden). Maar wie beschermt ons aller stadsgroen? Door het grote tekort aan woningen verdwijnen veldjes, stroken openbaar groen, bomen, perken en struiken ongemerkt uit de steden. Ook in Deventer is grote behoefte aan nieuwe woningen. Daarbij is door de hindercirkels rond de RWZI, de beoogde hoeveelheid woningbouw binnen “park Zandweerd” kleiner dan gedacht/verwacht. En zo is in het concept-Chw-bestemmingsplan voor de geplande groene en duurzame wijk “de Tuinen van Zandweerd”, sprake van het verdwijnen van bestaand openbaar groen uit de wijk (en de stad Deventer).

⁴ Ook naast vak E is sprake van een vrijkomende functies (parkeerterrein en sportkantine/kleedzaal). In de huidige situatie is het parkeerterrein en genoemde bebouwing nog aanwezig er is geen sprake van verlies van groen.

Zoals hierboven al vermeld moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De gemeente Deventer heeft daartoe een woonvisie opgesteld (woonvisie Deventer 2018 “meer dan gewoon”), om zorgvuldig invulling te kunnen geven aan het probleem van woningbehoefte en toetsing t.b.v. optimale benutting van de stedelijke invulling. Daarnaast is er een structuurplan 2025 aanwezig van april 2004. Punten uit de visie zijn vermeld in het ruimtelijk plan/onderbouwing, blad 9 en 10. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het *aansluit bij de vraag van woningzoekenden en dat aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek (1)*. Met de nieuwbouwopgave wil de gemeente o.a. *inspelen op de maatschappelijke opgaven als vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen en de klimaat en energieopgave (2)*.

Het is best wel uniek dat het bestaand openbaar groen in de wijk Zandweerd Noord zo centraal tussen bestaande en geplande nieuwbouw ligt, waardoor zonder veel wijziging invulling kan worden gegeven aan bovenstaande ambities. Ad 1: Ambities van de gemeente Deventer gelden voor de huidige wijkbewoners zowel als nieuwe wijkbewoners, voor bestaande bouw zowel als voor nieuwbouw. *Aansluiten bij de identiteit van de plek* vraagt om behoud van het bestaand sociaal veilig groen nabij de woningen in de bestaande wijk. Een woningmarktanalyse bevestigt dat in Zandweerd Noord sprake is van o.a. toenemende vergrijzing. *Inspelen op opgaven als vergrijzing, langer zelfstandig wonen en inspelen op de klimaat- en energieopgave (2)* vraagt eveneens om behoud van het bestaande “park” voor de omwonenden én voor de nieuwe bewoners. Een rustig ommetje in de schaduwrijke omgeving, ondertussen genietend van de natuur of mogelijk van spelende kinderen bij een verjaardagsfeestje op het groen, of genietend van de dynamiek van een stel “kubbende”⁵ tiener, yuppen of 65- plussers. Deze beleving draagt bij aan een positief woongenot. Of een halweenuitje voor de wijkkinderen tussen het sociaal veilig groen (vindt jaarlijks plaats), ook dit draagt bij aan een positief woongenot in de wijk.

Voor de toekomstige bewoners is het park ook van belang. Sociale interactie, niet enkel spelen en ontmoeten op de autoluwe paden tussen hagen van 1,2 meter hoog, of voor oudere kinderen, verder uit het zicht bij de tuinen, maar veilig samen spelen en ontmoeten in de groen omlijste ruimte van het bestaande park, met vaders en/of moeders keuvelend nabij op een bankje ☺⁶.

De groenstrook geeft invulling aan de ambitie veilig groen nabij woningen en sociale interactie. Met kleine ingrepen zoals het plaatsen van enkele bankjes in de schaduw en bijvoorbeeld een drinkwatertappunt, geeft het terrein invulling aan veilig + sociaal groen met mogelijkheid tot interactie tussen huidige en toekomstige bewoners.

De keuze in het concept Chw-bestemmingsplan, om de bestaande openbare groenstrook in de wijk Zandweerd Noord te transformeren naar woningbouw en de genoemde dubbelfuncties en zo tot in de verre toekomst te onttrekken aan de bestaande wijk, betreft na beoordeling van bovengenoemde punten *geen optimale benutting van de stedelijke invulling*. Zoals eerder gesteld, is er een dwingende

⁵ Kubben is een houten werpspel dat spelplezier en beweging combineert en veel gespeeld wordt in parken. Gaat u eens kijken!

⁶ De inrichting van Italiaans binnenstedelijke parkjes zijn een goed voorbeeld voor sociaal veilig, spel en interactie voor alle leeftijden en helpen bij voorkomen van vereenzaming van ouderen.

reden om deze openbare groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor andere functies?

Natuurlijk kan de gemeente als eigenaar altijd het gebruik bepalen. Ze is dan wel gebonden aan de opgestelde eigen regels. Het ontwerp voor de Tuinen van Zandweerd doet op dit onderdeel voor de bestaande wijk geen recht aan de vastgestelde wens voor een natuurvriendelijke duurzame wijk en de ambities van de gemeente Deventer.

Ik verzoek u daarom, om het concept Chw - bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en het bestaande wijkgroen buiten de plangrenzen te laten.

Is er dan geen “ander” groen voorzien binnen het ontwerp Tuinen van Zandweerd? Jazeker wel. In het concept Chw-bestemmingsplan is een voorgestelde strook groen + blauw aanwezig. Het betreft een groene doorgangsroute langs de retentievijvers die aanwezig zijn in de wijk, met een fietspad richting de uiterwaarden (meer geschikt voor de mobiele wijkbewoner, minder geschikt voor een spelletje Kubben). Verder is groen gepland aan de noordrand van het plangebied in de vorm van niet openbare tuinkavels, en een openbaar speelterrein, aan twee zijden begrenst door de Rembrandkade respectievelijk Roland Holstlaan. Het voorgestelde plan is prachtig en uniek en betreft een impuls voor de beleving van tuingroen en mogelijkheden voor natuureducatie en spel in de stad (door horeca ook voor een breder publiek) en in de wijk.

Binnen het plan worden verregaande duurzame ambities nagestreefd. En tegelijkertijd wordt bestaand openbaar groen onttrokken aan de bestaande wijk t.b.v. nieuwbouw en andere dubbelfuncties. Dit groen heeft andere potenties en een andere beleving dan het groen rond de vijvers en de niet openbare tuinen. Door behoud van het bestaand openbaargroen zal woongenot en de leefkwaliteit in de wijk voor de bestaande (vergrijzende) bevolking in Zandweerd Noord behouden blijven en voor de toekomstige bewoner van de Tuinen van Zandweerd, toenemen. Een openbaar park(je) brengt mensen samen, moedigt mensen aan actief te zijn, en heeft zo een positieve invloed op de gezondheid van de Deventenaren in Zandweerd Noord.

Het aanwezige “park” zal het woongenot en de leefkwaliteit van de toekomstige bewoners vergroten. Immers, naar verwachting zullen op de nieuwe eigen woonkavels en tuinen van Zandweerd geen grote bomen verschijnen binnen de met hagen afgeperkte woontegels, vanwege de directe invloed op de energievoorziening (schaduw en opbrengst van zonnecollectoren).

Ik verzoek u daarom, om het concept Chw - bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen.

Verder verzoek ik u m.b.t. de laanstructuur in de Rubensstraat vast te leggen dat deze behouden blijft. (paragraaf 3.4.8 bodembeleidplan 2007 -2017, er is vermeld dat voor het instand houden van de karakteristieke lanen laanboomverjonging wordt toegepast). In de huidige situatie zijn grote lindebomen aanwezig. Door herplant van 2 verloren gegane grote bomen (recent gekapt na storm) is een grotere klimaatwinst te behalen t.o.v. verjonging (meer CO₂ afvang en grotere invloed op het klimaat in de wijk en stad). De laan blijft hiermee een schaduwrijk aantrekkelijke route voor

voetgangers aan deze zijde van de wijk richting de IJssel⁷. De nieuwbouw in het naastgelegen plan zal/kan rekening moeten houden met de schaduw m.b.t. te plannen zonnecollectoren.

Verder verzoek ik u om vast te (laten) leggen /te beschrijven in het plan wat de term “*het nemen van delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college het plan later kan wijziging*” inhoud (afwijking binnen artikel 7c Besluit Chw n.l. door keuze voor bestemmingsplan met *verbrede* reikwijdte). Is het eenmaal vastgestelde plan volledig vrij voor latere wijzigingen? Is het binnen deze vrijheid bijvoorbeeld mogelijk de keuze voor De tuinen in het noordelijk deel van het plan in te vullen met een zonneenergieparkje t.b.v. het behalen van de gestelde energiestatienorm? En wat zijn dan nog de inspraakmogelijkheden dan wel mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen/maken van bezwaar?

Ook verzoek ik u voorafgaand aan het definitief maken van de plannen te (laten) onderzoeken welke verkeersvoorzieningen er getroffen dienen te worden bij realisatie van de geplande ontsluiting van de nieuwe wijk op de Rembrandkade. In het concept Chw-bestemmingsplan is een nieuwe ontsluiting voorzien op een drukke verkeersweg, nabij een (in de huidige situatie reeds gevaarlijke) bocht. Hierdoor bestaat er een zeer gereede kans dat de gehele wijk en ook bewoners in de nieuwe hoogbouw aan de Rembrandtkade, de route Rubensstraat/ Hobbemastraat of C Netscherstraat als (veilige) uitgangsrouten zullen kiezen bij het verlaten of aankomen in de wijk, met als gevolg een onevenredige toename van verkeersbewegingen in de Rubensstraat.

Hindercontouren RWZI en benzinepomp. Voor de RWZI zijn rapporten aanwezig op basis waarvan een hindercontour in het concept Chw bestemmingsplan is meegewogen (geuronderzoeken). Voor het tankstation “De Kroon” is uitgegaan van regels conform de VNG publicatie, voor een tankstation zonder LPG. Er is sprake van milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter voor een benzinepomp in een woongebied, voor wat betreft geur en geluid (SBI code 473). Op pagina 47, voorlaatste alinea, van het concept Chw bestemmingsplan wordt vermeld dat in de huidige situatie, de dichtstbijzijnde woonbestemming (Hobbemastraat) op een afstand van 7 meter van het tankstation aanwezig is. *En dat de beoogde nieuw te bouwen woningen niet dichterbij liggen dan deze 7 meter en er daarom voor de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.*

Het betreft hier het woon en leefklimaat voor de sociale woningen op tegel J. In het plan is de aanwezige autoreparatiewerkplaats en wasstraat niet meegenomen /meegewogen. Tevens merk ik op dat de afstand van 7 meter van de benzinepomp tot woonbebouwing aan de Hobbemastraat niet overeenkomt met de situatie ter plaatse. De afstand van het benzinstation tot de woningen aan de Hobbemastraat betreft 30 meter. Er is hier later een wasstraat en een luifel bijgebouwd. De conclusie dat het aspect milieuhinder de beoogde bouw niet in de weg staat is hier kort door de bocht. De richtafstand van de bedrijfsmatige activiteiten reikt tot binnen het plangebied voor de woningen op tegel J. Dat klopt.

Ik verzoek u voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan tevens de activiteit autoreparatiewerkplaats en de activiteit autowasstraat mee te wegen in alle aspecten.

⁷ Ook de Rubensstraat met stoep met laanuitstraling betreft geen vrijkomende functie en is daarmee geen onderdeel van de plangrens binnen het concept-CHW bestemmingsplan. Herplant van de lindebomen kan daarom plaatsvinden binnen regulier groenonderhoud van de wijk.

Door de keuze voor een concept crisis en herstelwet bestemmingsplan *is onder bepaalde voorwaarden en in bijzondere gevallen afwijking van milieukwaliteitsnormen mogelijk in het kader van de Crisis en herstelwet (Chw) of de interim wet stad- en milieubenadering.* (bladz 43, 4.3.4 Geur) . Er is ingegaan op de overwegingen welke geurhinder bij nieuwe woningen aanvaardbaar kan zijn voor een goed woon- en leefkwaliteit vanuit de optiek ruimtelijke ordening.

Kunt u aangeven waarom een actueel geuronderzoek als uitgangspunt voorafgaand aan de nieuwbouw nabij deze bedrijfsmatige activiteiten niet relevant is. Vooral ook gelet op de regelmatige sterke benzinegeur bij bepaalde windrichting , tot (ver) buiten de ingetekende hindercontour, mogelijk gerelateerd aan “winden” onder de gebouwde luifel.

Ik hoor graag van u.



Ik heb in een eerder fase tientallen mensen uit de wijk gesproken (oud en jong). Zij wonen in de flats aan de Hobbemastraat, in de achterliggende wijk, de Rembrandflat en bewoners van de Rubensstraat. Ieder die ik gesproken heb vindt het behoud van de groenstrook om uiteenlopende redenen belangrijk voor de wijk.

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.	228227-2019	Secr.
Ontv.	17 SEP 2019	
Afd.	PRO	Dep.
Kopie		
Ontvangsbevestiging		J N

De gemeenteraad van de gemeente Deventer
t.a.v. team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

mr F.J.M. Kobossen
advocaat
fkobossen@dmz.nl

Twello, 14 september 2019

Inzake :

Onze ref. : 19016824; een enigszins aangepaste versie van de zienswijze van 13.9.19

Geachte dames en heren,

Ter inzage ligt, in de periode 8 augustus 2019 tot en met 18 september 2019, het Ontwerp Chw-bestemmingsplan, ontwerp beeldregiedocument, ontwerp besluit hogere grenswaarden verkeerslawaaai en het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrij m.e.r.-beoordeling Tuinen van Zandweerd te Deventer.

Namens
reklamante, wordt gebruik gemaakt van de door u geboden gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen hetgeen ter inzage ligt, zowel apart als in samenhang bezien.

Met het ter inzage gelegde wordt beoogd het realiseren van een nieuwe groen en duurzame woonwijk, in een gebied dat begrensd wordt door de Sportveldenlaan, de Rembrandtkade, de Hobbemastraat en de Rubensstraat, te Deventer.

Belanghebbende

Reklamante is

Deze locatie bevindt zich op de grens, dan wel nabij de begrenzing van het plangebied. Reklamante heeft aldus direct belang bij de planologische keuzes die haar bedrijfsbelangen in financieel-economische zin -zullen gaan- raken.

In beginsel is reclamante geen belanghebbende bij het ontwerp besluit dat ziet op vaststelling hogere grenswaarden.

Strekking van de zienswijze

Reklamante verzet zich niet tegen de bestemming woongebied op zichzelf, maar met name over de situering ervan.

Deze zienswijze is derhalve gericht tegen de wijziging van de bestemming verkeer in de bestemming woongebied, oftewel de wijziging naar de bestemming woongebied gesitueerd tussen de Rembrandtkade en Rubensstraat, 10 á 20 meter van de betreffende vestiging van reclamante (zie het kaartje -bijlage 1- gearceerd).

De beoogde planologische wijziging brengt voor reclamante in het bijzonder nadelige gevolgen met zich mee, nu zij een autobedrijf-tankstation nabij de beoogde bestemmingswijzigingen heeft. Consequentie voor



De Mul Zegger

reklamante zal zijn dat zij geconfronteerd wordt met bezwaren, klachten , alsmede dat zij - juist beschouwd - geen enkele wijziging aan haar opstallen meer kan realiseren.

Bij het ontwerp van de plannen, zoals deze nu voorliggen, is onvoldoende dan wel niet gekeken naar en rekening gehouden met de belangen van ondernemingen in de directe omgeving van het beoogde gebied.

Nadelige gevolgen, die zullen voortvloeien uit een bestemming woongebied zoals men voornemens is te gaan realiseren, zijn niet meegenomen bij de afwegingen om de bestemming te wijzigen, althans uit de documenten blijkt dit niet. Kennelijk is er bovendien geen oog voor het bepaalde in regel 7.2.2. (bijvoorbeeld) lid 1 (ook juncto regel 7.3.) et cetera.

Op enkele meters afstand van het benzineverkooppunt zou , volgens de regels, het kunnen komen tot het oprichten van een woning/hoofdgebouw. Het plan dient - voor een substantieel deel - niet te worden vastgesteld.

Ook het aspect verkeersveiligheid is ten onrechte onbesproken gelaten.

Bij een benadering zoals gekozen is, dient , in ieder geval, te worden meegenomen de positie van alle - mogelijke- belanghebbenden, en in het bijzonder met betrekking tot hun financiële situatie, de rechtszekerheid omtrent hun posities, etc.. De bestemming Groen biedt geen soelaas; de regel is onvoldoende rechts-zeker, en de inhoud is de facto niet toepasbaar op de nabij gesitueerde bestemming Groen

Zolang onvoldoende rekening wordt gehouden met het bovenstaande, is elk besluit gebrekkig met betrekking tot o.a. de belangafweging(en), en aldus onrechtmatig.

Te meer: voldoende onderzoek ontbreekt, ook naar fijnstof/stikstof-aspecten.

Concluderend dat hetgeen (de beoogde plannen) ter inzage ligt, en waartegen deze zienswijze zich richt, niet dient te worden vastgesteld, nu er strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reklamante behoudt zich het recht voor haar zienswijze nader schriftelijk en mondeling toe te -laten- lichten c.q. te verduidelijken. Verzocht wordt aan de gemeenteraad om serieus onderzoek te laten doen - alvorens tot besluit te geraken - naar afstanden, onverenigbaarheid van de betreffende bestemmingen, gewenst woon- en leefklimaat, effecten voor eventuele (plan) schade , et cetera.

Van de burger wordt bij diverse verzoeken een planschade-analyse gevraagd. Aldus ligt in de rede dat de gemeenteraad ook hier , zelf , een zodanige benadering hanteert. .

Inmiddels,
hoogachtend,

F.J.M. Kobossen

PostNL

Afz. 7391KA 1a



€ 0,81

NEDERLAND

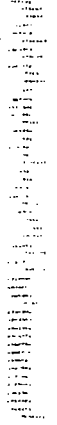
14.09.19

NetSet FM 219328



GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.	17 SEP 2019	Sect.
Ontv.		Dep.
Afd. Kopie	Ontvangstbovenligging	J N

20500 #X940X0X#DD#DDDD#



Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Chw bestemmingsplan
“Tuinen van Zandweerd”.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

Bijlage 1 overzicht gewijzigde planregels
Bijlage 2 geanonimiseerde zienswijzen

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 16 juli 2019 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” en bijbehorende stukken. Het ontwerpbestemmingsplan en deze stukken hebben van donderdag 8 augustus 2019 tot en met woensdag 19 september 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. Van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan is een zevental zienswijzen ingediend, waarvan 6 inhoudelijk verschillend. Daarnaast zijn er schriftelijke overlegreacties ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” van de gemeente Deventer, alsmede de ambtelijke wijzigingen. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de indieners in deze nota anoniem gemaakt. Dit betekent dat namen en adressen van indieners niet zijn opgenomen in deze nota. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers van indieners zijn wel opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het bestemmingsplan aanpassingen aangebracht.

Naar aanleiding van zienswijzen zijn op de verbeelding de bestemmingsvlakken ‘Woongebied’ en ‘Groen’ grenzend aan de Rubensstraat aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation.

Aanpassingen in de toelichting en bijlagen worden niet als wijziging aangemerkt en zijn dan ook niet specifiek vermeld.

Ambtshalve:

Nadere uitwerking van het ontwerp heeft ertoe geleid dat planregels zijn aangevuld of gewijzigd. In bijlage 1 zijn de planregels opgenomen. Hierin is met **groene markering** aangegeven indien er sprake is van een aanvulling of **door gehaald en geel gemarkeerd** indien sprake is van een verwijdering. Bijlage 2 bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen en overlegreacties op het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” en de beantwoording hiervan.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” heeft ter inzage gelegen van 8 augustus 2019 tot en met 19 september 2019. Binnen deze termijn zijn zes verschillende zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

2.1 **Samenvatting zienswijze 1** (mondeling, ingediend op 16-09-2019):

1. Reclamanten vragen zich af of de aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied voldoende is onderzocht. Door reclamanten zijn steenmarters waargenomen. Reclamanten verwachten ook nesten in het plangebied, met name op het achterste sportveld, in het gebied dat al geruime tijd niet in gebruik is.
2. Reclamanten vragen de bestaande groenzone achter de woning te voorzien van extra aanplant vanwege het ontbreken van het oorspronkelijke groene uitzicht. In het verleden is er beplanting verwijderd en een boom te hoog opgesnoeid door het gemeentelijke groenbedrijf. Mocht dit niet mogelijk zijn wensen zij compensatie te ontvangen om zelf in eigen tuin extra aanplant te realiseren.

Beantwoording:

1. *Door Ecogroen (17 juli 2017) is een natuurtoets opgesteld voor het te ontwikkelen plangebied. De conclusie uit deze natuurtoets was dat in het voormalige kantinegebouw op het sportcomplex mogelijk vast verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zouden zijn. Van de steenmarter, hoewel er wel sporen zijn gevonden, zijn er geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Het plangebied wordt wel als foerageergebied gebruikt. Het advies uit deze Quick scan natuurtoets was dat bij eventuele sloop van het voormalige kantinegebouw er aanvullend nader onderzoek plaats zou moeten vinden naar de vleermuis en steenmarter. Het aanvullend vleermuisonderzoek alsmede onderzoek naar verblijfplaats steenmarter is uitgevoerd. (Ecogroen d.d. 9-1-2019) Er zijn geen sporen gevonden van een verblijfplaats van de steenmarter in het voormalige kantinegebouw op het sportveld. Voor vleermuizen is een activiteitenplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming. (Ecogroen d.d. 24-4-2019). Op 19-8-2019 heeft de provincie Overijssel de ontheffing verleend voor de sloop van het voormalige kantinegebouw. De sloop is eind 2019 uitgevoerd onder toezicht van een ecooloog.*
2. *In overleg met reclamanten zal worden bekeken hoe de groenstrook opnieuw kan worden ingericht. Met het landschapsplan wordt bekeken hoe op deze locatie de groenzone wordt hersteld. Hierbij is met name het zicht op het plangebied voor reclamanten van belang. Dit staat los van het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 26 november 2019.

2.2 **Samenvatting zienswijze 2** (schriftelijk, ingediend op 16-09-2019):

Reclamanten reageren op twee specifieke onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk:

1. **Groenstrook**

De groenstrook langs de Sportveldenlaan, de flats aan de Hobbemastraat en de benzinepomp aan de Rubensstraat worden door de huidige bewoners van Zandweerd gebruikt als hondenuitlaatveld. Hierdoor is volgens reclamanten een ontmoetings- en recreatieve functie voor de bewoners van het aangrenzende deel van Zandweerd ontstaan. Met het voorliggende plan vervalt deze groenstrook en dus die functie. Er komt in de plannen elders groen, maar dat ligt verder van de bestaande wijk. Daardoor is het minder toegankelijk voor de wijkbewoners. Ook lijkt dit groen elders meer doorgangruimte te bevatten. Reclamanten verzoeken om de huidige groenstrook te handhaven en niet te bestemmen voor wonen, zodat er een natuurlijke buffer tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw ontstaat.

2. Bomen aan de Rubensstraat

De Rubensstraat heeft tussen de benzinepomp en de voormalige ijsbaan van oudsher een laanachtige uitstraling met een rij bomen. Bij stormen van vijf jaar geleden en dit jaar (2019) zijn er helaas drie bomen gesneuveld. De gemeente heeft deze bomen verwijderd en niet vervangen. Voor het niet terug planten van nieuwe bomen, zijn als argumenten bij de reclamanten door ambtenaren van de gemeente de nieuwe bouwplannen het plangebied gebruikt. Reclamanten geven aan dat met onderhavig plan dat de resterende bomen zijn verdwenen. Reclamanten vinden het logisch, dat als bouwplannen als argument wordt gebruikt voor het niet terug planten van bomen, deze bouwplannen het vervangen van de bomen opneemt. Reclamanten verzoeken dit alsnog te doen.

Beantwoording:

1. *De opzet van de nieuwe wijk Tuinen van Zandweerd is ruim en groen en krijgt een parkachtige uitstraling. Een groot deel van het groen blijft behouden. In het midden van het gebied komt een parkachtige zone met groen en water.*

Door een landschapsarchitect wordt gewerkt aan een groenplan met aandacht voor groen, water, mens en dier.

De uitgangspunten zijn:

- *De bruikbaarheid en gebruikswaarde van het park wordt verhoogd;*
- *Gekoppeld aan het rondje rondom het water komen speel- en verblijfsplekken;*
- *Variatie in beplanting vergroot de verblijfskwaliteit voor mens en dier*

In totaal ontstaat er een groot, centraal gelegen, aaneengesloten park met een verblijfsgebied dat beter toegankelijk is en van hogere kwaliteit is. Als het om ontmoeting gaat, dan is dat nog steeds in de buurt mogelijk, namelijk op de locatie van de oude ijsbaan en rond de waterpartijen. De beoogde inrichting van het plangebied voorziet in voldoende mate in verschillende vormen van groen. In de plannen van de landschapsarchitect wordt rekening gehouden met een nieuw hondenuitlaatgebied. In de zienswijze wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan te wijzigen.

2. *Drie bomen in de Rubensstraat zijn tijdens diverse zomerstormen omgewaaid. Vanwege de zeer slechte groeiplaatsomstandigheden (weinig ruimte in het trottoir en de aanwezigheid van kabels en leidingen) is ervoor gekozen om geen herplanting op deze locatie uit te voeren. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. Het zal een andere locatie zijn waar meer en betere groenruimte is voor nieuwe bomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt onderzocht of met groeiplaatsverbetering toch nieuwe bomen aan de Rubensstraat kunnen worden geplant. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. De opgenomen bestemming staat bomen ter plaatse toe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 22 november 2019.

2.3 Samenvatting zienswijze 3 (schriftelijk, ingediend op 18-09-2019):

1. Overlast verkeerstoename

De Rubensstraat is in de huidige situatie volgens reclamanten een verkeersluwe straat. De verkeersluwe straat (slechts 12 percelen en een tankstation grenzen eraan) zorgden ervoor dat kinderen veilig rondom het huis konden spelen en dat overlast van verkeer geen issue was. Dat hier, door bouwplannen verandering in kan komen, is deels te verwachten. Eenieder dient immers wat water bij de wijn te doen. Eerder gepresenteerde bouwplannen (Park Zandweerd red.) ontzagen bij de ontsluiting van de nieuwe woonwijk bewust de bestaande infrastructuur, waardoor de huidige rustieke straat behouden bleef. Volgens reclamanten is met onderhavig plan hier geen rekening mee gehouden. Reclamanten verwachten dan ook dat de Rubensstraat transformeert van een rustige straat tot een drukke verkeersader met het tienvoudige of meer aan verkeersbewegingen.

Reclamanten voorzien problemen in de overlast aan geluid, verkeersbewegingen, uitstoot schadelijke stoffen e.d., dat niet alleen het huidige woongenot negatief beïnvloedt. Tevens zal op termijn een waardevermindering van de woning te verwachten zijn (woning gelegen aan een drukke straat

levert immers minder op). Reclamanten vragen of bij de gedetailleerde uitwerking van de plannen, met de genoemde punten rekening gehouden kan worden.

2. **Veilige ontsluiting**

In het verlengde van bovengenoemd onderdeel, is de aansluiting op de drukke Rembrandtkade. Wellicht kan een rotonde of iets dergelijks, een veilige ontsluiting van de wijk bieden.

3. **Parkeeroverlast**

Reclamanten voorzien door een ambitieuze visie ten aanzien van mobiliteits- en parkeervraagstukken problemen. Reclamanten vinden het een mooi idee, maar hebben twijfels of de visie in de praktijk kan worden gerealiseerd. Reclamanten verwachten dat als parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dat er geparkeerd gaat worden langs de Rubensstraat. Dat ligt voor een groot aantal nieuwe percelen immers een stuk dichterbij, dan de centraal te plannen parkeervoorziening. Reclamanten verwachten dat, zeker met de onder punt 1 genoemde verkeerstoename, een parkeerprobleem gaat ontstaan, waardoor niet alleen onveilige situaties op de loer liggen. Tevens heeft het een negatief effect op de bestaande bouw/huidige bewoners. Deze ontwikkeling is volgens reclamanten onwenselijk en heeft een negatief effect op de huidige leefwijze van bestaande bewoners. Reclamanten vragen dan ook op dit punt maatregelen te treffen.

4. **Groenstrook tussen nieuw en bestaande bouw**

In de bouwplannen worden spelregels genoemd met betrekking tot de hoogte van de woningen en de plek waar op het perceel mag worden gebouwd. Specifiek voor de Brederodelaan, is in de uitgangspunten opgenomen dat er een groenstrook van 2,5 meter in acht moet worden genomen tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw. Voor specifiek de Rubensstraat staat hierover niets beschreven. Reclamanten zien graag dat in de plannen gelijke en duidelijke afspraken en spelregels worden opgenomen, zoals die ook gelden voor de Brederodelaan.

5. **Bomenplan**

Uitgangspunt voor de Tuinen van Zandweerd is zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Een prachtig standpunt, waar reclamanten graag achter staan. Reclamanten waren echter teleurgesteld toen het bijgevoegde kaartje rondom de geïnventariseerde bomen bestudeerden. Duidelijk werd gemaakt welke bomen behouden blijven en welke moeten verdwijnen. Opvallend daarbij is dat de bomen die aan de voorzijde van percelen 79 en 77 en de bomen aan de zijkant van perceel 77 en voorzijde van perceel 75, niet meer ingetekend zijn. Noodzaak om al deze bomen te kappen (en er slechts eentje terug te plaatsen) lijken er niet te zijn. De huidige bomen kunnen juist voor een groene oase zorgen en een natuurlijke barrière vormen ten opzichte van de geplande nieuwbouw. Reclamanten vragen dan ook om kritisch te kijken naar het bomenplan en de huidige uitstraling van de straat met hoge bomen te behouden en daar waar nodig te herstellen.

6. **Sociale huurwoningen**

Reclamanten kunnen zich in het uitgangspunt vinden in van een nieuwe wijk een mix van koop en huur. Echter de verhouding moet wel passen en de architectuur dient ook afgestemd te zijn op de nieuwe plannen. Over dit laatste punt, bieden de huidige plannen geen duidelijkheid. Het wordt weergegeven als een rijwoningen, daarbij duidelijk afstekend ten opzichte van de vrije sector. Een samenhangend geheel lijkt reclamanten meer wenselijk, dus ook voor de sociale huur dezelfde uitgangspunten/ spelregels.

Daarnaast hebben reclamanten vraagtekens over de verhouding koop/huur, zeker indien de bouwplannen aan de zuidzijde van de Rubensstraat worden meegenomen. Daar worden immers ook sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor de totale verhouding koop/huur discutabel is. Reclamanten verzoeken om de verdeling te her overwegen.

7. **Specials**

Reclamanten vinden dat de huidige plannen weinig duidelijkheid geven ten aanzien van de zogenoemde 'specials' die gerealiseerd gaan worden langs de dijk. Dat deze gebouwen enkele verdiepingen hoog worden is wel te herleiden uit de plannen, maar de precieze positionering, architectuur, inrichting e.d. blijft onduidelijk. Reclamanten verzoeken om zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande bouw, qua lichtinval, inkijk, uitzicht, parkeren, etc.

Beantwoording:

- 1. Vanaf de Rembrandtkade is er nu een ontsluiting naar de woningen en tankstation via de Rubensstraat. Deze ontsluiting komt op een gewijzigde locatie verder weg van de bestaande woningen. Via de Rubensstraat wordt het oostelijke gedeelte van de nieuwe wijk ontsloten. Het gaat om ca. 55 grondgebonden woningen, waarvan er ca. 10 woningen gelegen zijn aan de Rubensstraat. In het nieuwe plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen en het bezoekers parkeren. Er komen aan de Rembrandtkade nog appartementen met parkeren op eigen terrein. Het verkeer in de Rubensstraat zal toenemen met ca. 220 motorvoertuigen per etmaal voor de ca. 55 grondgebonden nieuwe woningen. De Rubensstraat is een 30 km weg, Op dit type weg is de maximale gewenste verkeersintensiteit 4.000 mvt/etmaal. De toename van de verkeersintensiteit met 220 mvt/etmaal is een geringe toename. Indien sprake zou zijn van waardevermindering door toename van verkeersbeweging is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.*
- 2. Veilige ontsluiting: Een rotonde is een kruispuntoplossing die vooral gebruikt wordt bij kruisingen van (gelijkwaardige) gebiedsontsluitingswegen (50 km/h wegen). Een rotonde is daarom in deze situatie (aansluiting op de Rembrandtkade) geen goede oplossing. Een gebruikelijke aansluiting is een aansluiting met een inritconstructie. De gemeente zal conform de richtlijnen een aansluiting realiseren. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Rembrandtkade zelf valt buiten het plangebied.*
- 3. Parkeeroverlast. Er is inderdaad sprake van een duurzame mobiliteitsvisie voor de nieuwe woonwijk. Dit betekent dat autobezit wordt ontmoedigd en auto-delen wordt aangemoedigd. De nieuwe bewoners dienen te parkeren in de nieuw aan te leggen parkeervakken voor de wijk. (Inclusief bezoekers parkeren). De nieuw te bouwen appartementen aan de Rembrandtkade krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. In de Rubensstraat is parkeren op de weg momenteel toegestaan. Het is dus mogelijk dat bewoners met hun woning aan de Rubensstraat gebruik zullen maken van deze mogelijkheid in plaats van parkeren in de daarvoor bestemde parkeervakken. Het gaat om 7 nieuwe woningen die tegenover de bestaande woningen worden gebouwd. Er is afgesproken dat de gemeente het parkeergedrag na de bouw zal monitoren en indien dit zal leiden tot overlast zal de gemeente met de aanwonenden in overleg treden om samen te kijken naar mogelijke maatregelen bij overlast.*
- 4. Groenstrook tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De spelregels van bebouwing vanaf de erfgrans zijn in het gehele plangebied gelijk. De achtertuinen van de woningen aan de Brederodelaan grenzen aan een bestaande groenstrook. In het bestemmingsplan is opgenomen dat deze bestaande groenstrook behouden blijft als een buffer tussen de achtertuinen van de nieuwe woningen en de achtertuinen van de nieuwe woningen. Aan de Rubensstraat is er een andere situatie. Daar komen de nieuwe woningen tegenover de bestaande woningen met de Rubensstraat ertussen. De nieuwe woningen moeten op minimaal 5 meter van de erfgrans worden gebouwd met een groene voortuin. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*
- 5. Bomenplan. Tegenover de Rubensstraat en het geplande woongebouw (Specials) op de dijk blijft één boom staan. De bomen die er nog staan zijn van een dusdanig slechte kwaliteit dat zij niet behouden kunnen blijven. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is in overleg met de landschapsarchitect rekening gehouden met deze bomen. Voor de bestaande woningen verdwijnt de huidige ontsluitingsweg, alleen een langzaamverkeersroute wordt aangelegd. In de nieuwe situatie ontstaat er door de nieuwe verkeerssituatie meer rust voor de deur bij de woningen die nu aan de ontsluitingsweg liggen. Voor de realisatie van de langzaamverkeersroute moeten wel bomen worden gekapt. Bij de invulling van dit gebiedje zijn er mogelijkheden voor een nieuwe groene invulling. In het bestemmingsplan wordt niet de feitelijke inrichting van dit gebied geregeld. De kaders die het bestemmingsplan biedt, geven voldoende ruimte om te komen tot de gewenste inrichting ter plaatse. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*
- 6. Sociale huurwoningen. De gemeente wil zoveel mogelijk vrijheid bieden, mits passend binnen de drie hoofduitgangspunten voor beeldregie. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het beeldregiedocument dat onderdeel is van het bestemmingsplan [Bijlage 4 bij de regels]. Voor de verschillende woningbouwcategorieën die gebouwd kunnen worden gelden gelijke spelregels. Voor sociale huur- of koopwoningen, of woningen in de vrije sector gelden gelijke beeldkwaliteitseisen. Het be-*

stemmingsplan regelt niet t een specifieke verdeling tussen sociale huur- en koopwoningen en vrije kavels. Uitgangspunt van de gemeente Deventer voor de Tuinen van Zandweerd is dat een deel van de woningen wordt uitgevoerd in het sociale huursegment. Hierbij wordt aan een percentage gedacht van ongeveer 15-20%. Dit is een percentage dat minimaal is bij elke te ontwikkelen nieuwe locatie. De gemeente streeft hierbij naar een evenwichtige verdeling. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval die ruimte om te voldoen aan een evenwichtige verdeling van woningbouwcategorieën. Bij uitgifte van de kavels bepalen kopers voor een deel zelf welke type woning daarop wordt gebouwd. Dat kunnen woningen zijn die vallen onder de categorie sociale koop tot maximaal €200.000,- euro. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7. ‘Specials’ zijn nader in te vullen bouwopgaven waarover nu nog geen hele specifieke ideeën bestaan. Deze plekken worden naar verwachting op de markt gezet. Voor deze plekken zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan, zoals de maximale bouwhoogte en dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Het bestemmingsplan biedt een kader waar binnen de ontwikkeling mogelijk is. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling. Uiteraard is ook bij de specials sprake van stedenbouwkundige supervisie. Voor wat betreft de door reclamanten genoemde aspecten wordt bij de uitwerking van de specials rekening gehouden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 29 november 2019.

2.4 Samenvatting zienswijze 4 (ingediend op 13-09-2019)

1. Verkeersafwikkeling

Reclamanten hebben bezwaar tegen paragraaf 4.6.1 van de Toelichting. In het tekstblok ‘Verkeersafwikkeling’ wordt beschreven dat een groot deel van het verkeer (circa 40% van de verkeersgeneratie) naar verwachting zal ontsluiten via de Roland Holstlaan en de N337 naar het omliggend wegennet. Verkeer binnen Deventer zal grotendeels gebruik maken van de Joost van den Vondellaan, om vervolgens in oostelijke richting de gebiedsontsluitingswegen Zwolseweg en Ceintuurbaan te bereiken (eveneens 40%). Verder wordt beschreven dat een klein gedeelte (20%) vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit.

Reclamanten zijn van mening dat deze percentages niet kloppen, namelijk dat er meer verkeer vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit dan in Artikel 4.6.1 wordt genoemd.

Het is een nieuwe wijk, dus we weten niet wat de verkeersbewegingen exact gaan worden. Reclamanten vragen zich af waarop de percentages zijn gebaseerd en of dit kan worden geverifieerd. Indien de percentages uit een verkeerskundig model komen om de uitgangspunten van dit rekenmodel tegen het licht te houden. Reclamanten verzoekt om een verkeerstelling te overwegen, om de percentages te controleren.

In hetzelfde tekstblok ‘verkeersafwikkeling’ wordt beschreven dat: Dit lage aandeel verkeer sluit aan bij het gemeentelijk beleid (het zogenaamde ‘dakpan-principe’) om langs de IJsselroute een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren en de verkeersfunctie af te waarderen.’ Deze doelen worden met het huidige ontwerp bestemmingsplan volgens reclamanten (met ervaring uit de praktijk) niet bereikt. Reclamanten vragen u hierbij om (meer) maatregelen te nemen om het verkeer door de Rembrandtkade (in zuidelijke richting) te ontmoedigen.

Beantwoording:

- 1. Naar aanleiding van deze zienswijze is met behulp van het verkeersmodel de aannames van de verkeersverdeling van de nieuwe verkeersstromen gecontroleerd. Uit deze controle is gebleken dat eerdere aannames voor de verkeersverdeling niet correct waren. De conclusie dat de gevolgen van de verkeerstoe name op de omliggende wegen aanvaardbaar is, blijft echter, ook na het nieuw verrichte onderzoek, ongewijzigd. De verkeersintensiteiten van zowel de Rembrandtkade als de omliggende erftoegangswegen blijven onder de door de gemeente gehanteerde maximaal*

gewenste verkeersintensiteiten van 12.000 mvt/etm voor de Rembrandtkade en 4000 mvt/etm. Voor de omliggende erftoegangswegen. Dat laat onverlet dat er wel sprake kan zijn van toename van verkeer...

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de verkeersparagraaf aangepast en zal de nieuwe (correcte) verkeersverdeling worden verwerkt. De verkeersintensiteiten op de Rembrandtkade, ook na realisatie van de Tuinen van Zandweerd, zijn geen aanleiding voor de gemeente om het gebruik van de Rembrandtkade te ontmoedigen. Ontmoedigen van het verkeer van de route langs de IJssel, is pas aan de orde wanneer het Hanzetracé is verbeterd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 22 november 2019.

2.5 Samenvatting zienswijze 5 (ingediend op 13-09-2019):

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt beschreven dat er sprake is van transformatie van vrijkomende functies binnen bestaand stedelijk gebied naar woongebied. In dit rapport wordt geconcludeerd (pag. 13), dat met de voorgenomen plannen wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking

Het rapport beschrijft dat de woningbouw op het 'ijsbaanterrein, het parkeerterrein en twee vrijgekomen sportvelden', voor deze gebieden is inderdaad sprake van vrijkomende functies.

In het betreffende plan wordt echter ook het bestaand openbaar groen van de huidige wijk Zandweerd noord (gedeeltelijk) getransformeerd naar woningbouw en dubbelfuncties groen met autoluwe wegen en parkeervoorziening. Voor dit deelgebied is geen sprake van een vrijkomende functie. Het betreft openbaar groen als onderdeel van de huidige wijk Zandweerd Noord.

Op de strook openbaar groen zoals in figuur 1 opgenomen van de zienswijze, is in het concept Chw-bestemmingsplan een woontegel G gepland voor de bouw van 10 Tiny Houses. Daarnaast is sprake van dubbelfuncties groen /autoluwe wegen en parkeervakken ten behoeve van de nieuwbouw.

Deze strook openbaar groen parallel aan de hoogbouw van de Hobbemastraat is onderdeel van de huidige wijk. Het maakt volgend reclamant geen onderdeel uit van het plangebied "vrijkomende functies" waarvoor op basis van het vigerende bestemmingsplan "geen woningbouw" is toegestaan. Deze strook openbaar groen betreft volgens reclamant, geen locatie die kan worden ingezet als bouwlocatie van de nieuwe woonwijk. Reclamant verzoekt om het plan in huidige vorm niet vast te stellen en voor het plangebied de grenzen aan te houden waarvoor sprake is van transformatie van vrijkomende functies.

2. Openbaar Groen

Op de hierboven beschreven bestaande openbare grond in de wijk Zandweerd Noord met een oppervlakte van 8.000 m², is in de huidige situatie sprake van 40 bomen, bijna allen >50 jaar oud. Volgens Reclamant zijn niet alle bomen ingetekend op de bomeninventarisatie die als bijlage bij het plan is gevoegd. Dit terwijl het grote bomen betreft (afwijking op groenbeleid van de gemeente). Zo lijkt volgens reclamant sprake van ruimte voor een bouwtegel en parkeerplaatsen.

- Door de unieke plaatsing van deze bomen in groepen en soorten heeft de groenstrook in de huidige situatie een parkachtige uitstraling, inclusief een omsloten "ruimte".
- Door de ligging is de strook (grotendeels) afgesloten van verkeersgeluid (afgeblokt door hoogbouw Rembrandflat en Hobbemastraat en woonbebouwing langs de Rubensstraat) en een rustpunt in de wijk.
- Het groen van de hoge bomen draagt in perioden van extreme hitte bij aan vermindering van hitteoverlast in de (naoorlogse) wijk Zandweerd Noord en idem voor de naastliggende hoogbouw aan de Hobbemastraat. Volwassen bomen vangen veel CO₂ af. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstelling van de gemeente Deventer.
- Verder betreft de groenstrook sociaal veilig openbaar groen, nabij de bestaande woningen (en de toekomstige woningen).

Bovenstaande punten zijn volgens reclamant geen dwingende redenen om deze groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor woningbouw. Volgens reclamant is voldoende ruimte aanwezig om, binnen de vrijkomende functie parkeerterrein en gesloopte sporthal, woningbouw te realiseren.

Tiny house

In de zienswijze is door reclamant een alternatieve locatie (figuur 2 van de zienswijze) opgenomen voor de Tiny Houses. Namelijk naast de bouwvakken H en I, binnen de grens van de vrijkomende functie parkeerplaats. Woningbouw op dit terreindeel leidt volgens reclamant niet tot verlies van waardevol groen en het terrein lijkt zelfs beter geschikt als bouwlocatie voor energiezuinige huizen, gelet op de te behalen norm "energieneutraal" (hogere opbrengst zonnecollectoren door minder schaduw).

Woonvisie

Zoals hierboven vermeld onder punt 1 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De gemeente Deventer heeft daartoe een woonvisie opgesteld (woonvisie Deventer 2018 "meer dan gewoon"), Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het *aansluit bij de vraag van woningzoekenden en dat aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek (1)*. Met de nieuwbouwoopgave wil de gemeente o.a. *inspelen op de maatschappelijke opgaven als vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen en de klimaat en energieopgave (2)*.

Aansluiten bij de identiteit van de plek (1) vraagt om behoud van het bestaand sociaal veilig groen nabij de woningen in de bestaande wijk. *Inspelen op opgaven als vergrijzing, langer zelfstandig wonen en inspelen op de klimaat- en energieopgave (2)* vraagt eveneens om behoud van het bestaande "park" voor de omwonenden én voor de nieuwe bewoners

De keuze in het concept Chw bestemmingsplan, om de bestaande openbare groenstrook in de wijk Zandweerd Noord te transformeren naar woningbouw en de genoemde dubbelfuncties en zo tot in de verre toekomst te onttrekken aan de bestaande wijk, betreft na beoordeling van bovengenoemde punten *geen optimale benutting van de stedelijke invulling*. Zoals eerder gesteld, is er een dwingende reden om deze openbare groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor andere functies?

Volgens Reclamant doet het ontwerp voor de Tuinen van Zandweerd op dit onderdeel voor de bestaande wijk geen recht aan de vastgestelde wens voor een natuurvriendelijke duurzame wijk en de ambities van de gemeente Deventer.

In het concept Chw-bestemmingsplan is een voorgestelde strook groen + blauw aanwezig. Het voorgestelde plan is prachtig en uniek en betreft een impuls voor de beleving van tuingroen en mogelijkheden voor natuureducatie en spel in de stad (door horeca ook voor een breder publiek) en in de wijk. Binnen het plan worden verregaande duurzame ambities nagestreefd. En tegelijkertijd wordt bestaand openbaar groen onttrokken aan de bestaande wijk t.b.v. nieuwbouw en andere dubbelfuncties.

Het aanwezige "park" zal het woongenot en de leef kwaliteit van de toekomstige bewoners vergroten. Immers, naar verwachting zullen op de nieuwe eigen woonkavels en tuinen van Zandweerd geen grote bomen verschijnen binnen de met hagen afgeperkte woontegels, vanwege de directe invloed op de energievoorziening (schaduw en opbrengst van zonnecollectoren).

Reclamant verzoekt daarom, om het concept Chw - bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en het bestaande wijkgroen buiten de plangrenzen te laten.

3. Laanstructuur Rubensstraat

In het bodem beleidsplan 2007 -2017 (paragraaf 3.4.8), is vermeld dat voor het instand houden van de karakteristieke lanen laanboomverjonging wordt toegepast. In de huidige situatielangs de Rubensstraat, zijn grote lindebomen aanwezig. Door herplanting van twee verloren gegane grote bomen (recent gekapt na storm) is een grotere klimaatwinst te behalen t.o.v. verjonging. De laan blijft hiermee een schaduwrijk aantrekkelijke route voor voetgangers aan deze zijde van de wijk

richting de IJssel. De nieuwbouw in het voorliggende plan zal/kan rekening moeten houden met de schaduw m.b.t. te plannen zonnecollectoren.

4. **Delegatiebesluit**

Reclamant verzoekt een beschrijven op te nemen/ vast te leggen van de term “*het nemen van delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college het plan later kan wijziging*”. Is het binnen deze vrijheid bijvoorbeeld mogelijk de keuze voor De tuinen in het noordelijk deel van het plan in te vullen met een zonne-energieparkje t.b.v. het behalen van de gestelde energieprestatienorm? En wat zijn dan nog de inspraakmogelijkheden dan wel mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen/maken van bezwaar?

5. **Verkeersvoorzieningen**

Reclamant verzoekt voorafgaand aan het definitief maken van de plannen te (laten) onderzoeken welke verkeersvoorzieningen er getroffen dienen te worden bij realisatie van de geplande ontsluiting van de nieuwe wijk op de Rembrandtkade.

6. **Hindercontouren**

Voor het tankstation “De Croon” is uitgegaan van regels conform de VNG-publicatie, voor een tankstation zonder LPG met een milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. In het concept Chw bestemmingsplan wordt vermeld dat in de huidige situatie, de dichtstbijzijnde woonbestemming (Hobbemastraat) op een afstand van 7 meter van het tankstation aanwezig is.

De afstand van het benzinstation tot de woningen aan de Hobbemastraat betreft 30 meter. Er is hier later een wasstraat en een luifel bijgebouwd. De conclusie dat het aspect milieuhinder de beoogde bouw niet in de weg staat is hier kort door de bocht. De richtafstand van de bedrijfsmatige activiteiten reikt tot binnen het plangebied voor de woningen op tegel J.

In de plantoelichting (4.3.4 Geur) is ingegaan op de overwegingen welke geurhinder bij nieuwe woningen aanvaardbaar kan zijn voor een goed woon- en leef kwaliteit vanuit de optiek ruimtelijke ordening.

Reclamant verzoekt uitleg waarom een actueel geuronderzoek als uitgangspunt voorafgaand aan de nieuwbouw nabij deze bedrijfsmatige activiteiten niet relevant is. Vooral ook gelet op de regelmatige sterke benzinegeur bij bepaalde windrichting, tot (ver) buiten de ingetekende hindercontour, mogelijk gerelateerd aan “winden” onder de gebouwde luifel.

Beantwoording:

1. *Het plangebied is een locatie gelegen binnen stedelijk gebied. Voor het bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld (bijlage 2 bij de toelichting). Het gehele gebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied van Deventer. De grens van bestaand stedelijk gebied en buitengebied loopt volgens de provinciale beleidskaart tot aan de Rembrandtkade. In de definitie van bestaand stedelijk gebied wordt geen onderscheid gemaakt of een bestaande bestemming bebouwing of groen toestaat en of het om een vrijkomende functie gaat. In dit geval kan het gehele plangebied worden gezien als een inbreidingslocatie. Deze zienwijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
2. *Reclamant heeft gelijk dat niet alle bomen zijn ingetekend en dat groen bijdraagt aan klimaatadaptatie. Op de bomeninventarisatiekaart (bijlage 3) staan de bomen die in ieder geval behouden blijven. Daarom wordt het groen dat overblijft, versterkt en wordt meer ingericht als verblijfsgebied. Rondom de waterpartijen wordt geïnvesteerd om dit gebied toegankelijker en meer soortenrijk te maken. Hierdoor wordt het park veel groter en heeft het groen een grotere waarde. Dit is zowel voor de nieuwe bewoners van de Tuinen van Zandweerd als de bewoners van de bestaande woningen in de buurt. De alternatieve locatie voor de Tiny houses is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De locatie die reclamant voorstelt, ligt in het park. Zoals hiervoor beschreven wordt het groen rondom de waterpartij versterkt. Het stedenbouwkundig plan binnen het woongebied zal worden gevormd door een raster van tuinpaden met daaraan gelegen woningen. Hiermee ontstaat een evenwichtig plan met een variëteit aan woningen met voortuinen die allemaal aan de paden zijn gelegen. Tiny Houses vormen een afwijkend woontype dat zich onttrekt aan het specifieke wonen aan de straat. Naast de mogelijkheid van een enkele Tiny House in de woonpadenstructuur wordt de mogelijkheid geboden voor de bijzondere woonvorm van meerdere Tiny Houses bijeen. Juist de lossere verkavelingsvorm van kleiner volumes verhoudt zich op de plek aan de zuidzijde van het plan (ten noor-*

den van de flats aan de Hobbemastraat goed met de mogelijkheid van het behouden van de bestaande bomen. Elders in het plangebied is dit minder het geval. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Twee bomen in de Rubensstraat zijn tijdens de zomerstorm in 2019 omgewaaid. Vanwege de zeer slechte groeiplaatsomstandigheden (weinig ruimte in het trottoir en de aanwezigheid van kabels en leidingen) is er vooralsnog voor gekozen om geen herplanting op deze locatie uit te voeren. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. Het zal een andere locatie zijn waar meer en betere groenruimte is voor nieuwe bomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt onderzocht of met groeiplaatsverbetering toch nieuwe bomen aan de Rubensstraat kunnen worden geplant. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. De opgenomen bestemming staat bomen ter plaatse toe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Het delegatiebesluit is een besluit van de gemeenteraad waarin het college de mogelijkheid krijgt om, binnen de door de raad vastgestelde kaders, het Chw bestemmingsplan aan te passen. Op de aanpassing is opnieuw de formele voorbereidingsprocedure van toepassing waarin eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en in beroep te gaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. De ontsluiting vanaf de Rembrandtkade moet aan de normen en eisen voldoen, waaronder de veiligheidsnormen. Dit betreft echter een aspect van uitvoering van het plan, en wordt niet in het bestemmingsplan zelf opgenomen. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter informatie kan het volgende over de beoogde verkeersaansluiting worden opgemerkt. Een rotonde is een kruispuntoplossing die vooral gebruikt wordt bij kruisingen van (gelijkwaardige) gebiedsontsluitingswegen (50 km/h wegen). Een rotonde is daarom in deze situatie (aansluiting op de Rembrandtkade) geen goede oplossing. Een gebruikelijke aansluiting is een aansluiting met een inritconstructie. De gemeente zal conform de richtlijnen een aansluiting realiseren. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Rembrandtkade zelf valt buiten het plangebied.
6. Het tankstation aan de Rubensstraat ligt net buiten het plangebied, de hindercirkels liggen echter voor een deel in het plangebied. Volgens de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een tankstation tot categorie 2, vanwege de aan te houden afstanden tot woningen ter voorkoming van hinder. Deze afstand bedraagt 30 m (geluid, geur, gevaar). Met deze richtafstanden wordt geen rekening gehouden met wind, omdat die variabel is. Deze richtafstanden zijn wel toepasbaar om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen. De nieuwe woningen komen op minimaal 30 meter afstand van de plangrens van het tankstation. De verbeelding is hierop aangepast. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemmingsplanverbeelding gewijzigd. De bestemmingsplan-toelichting is aangevuld.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. De verbeelding wordt aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation. Met reclamant is gesproken op 3 december 2019

2.6 Samenvatting zienswijze 6 (ingediend op 13-09-2019):

1. Reclamant verzet zich niet tegen de bestemming woongebied op zichzelf, maar met name over de situering ervan. Deze zienswijze is derhalve gericht tegen de wijziging van de bestemming verkeer in de bestemming woongebied, oftewel de wijziging naar de bestemming woongebied gesitueerd tussen de Rembrandtkade en Rubensstraat, 10 à 20 meter van de betreffende vestiging van reclamant.

De beoogde planologische wijziging brengt voor reclamant in het bijzonder nadelige gevolgen met zich mee, nu zij een autobedrijf-tankstation nabij de beoogde bestemmingswijzigingen heeft. Consequentie voor reclamant zal zijn dat zij geconfronteerd wordt met bezwaren, klachten, alsmede dat zij -juist beschouwd - geen enkele wijziging aan haar opstallen meer kan realiseren

Bij het ontwerp van de plannen, zoals deze nu voorliggen, is onvoldoende dan wel niet gekeken naar en rekening gehouden met de belangen van ondernemingen in de directe omgeving van het beoogde gebied.

Nadelige gevolgen, die zullen voortvloeien uit een bestemming woongebied zoals men voornemens is te gaan realiseren, zijn volgens reclamant niet meegenomen bij de afwegingen om de bestemming te wijzigen, althans uit de documenten blijkt dit niet. Volgens reclamant is er boven-

dien geen oog voor het bepaalde in regel 7.2.2. (Bijvoorbeeld) lid 1 (ook juncto regel 7.3.) et cetera.

Het plan dient volgens reclamant voor een substantieel deel niet te worden vastgesteld. Op enkele meters afstand van het benzineverkoop punt zou, volgens de regels, het kunnen komen tot het oprichten van een woning/hoofdgebouw.

2. Ook is het aspect verkeersveiligheid ten onrechte onbesproken gelaten. Volgens reclamant had de benadering zoals gekozen in het plan, in ieder geval, te worden meegenomen de positie van alle mogelijke belanghebbenden, en in het bijzonder met betrekking tot hun financiële situatie, de rechtszekerheid omtrent hun posities.
3. De bestemming 'Groen' biedt volgens reclamant geen soelaas; de regel is onvoldoende rechtszeker, en de inhoud is de facto niet toepasbaar op de nabij gesitueerde bestemming 'Groen'.

Zolang onvoldoende rekening wordt gehouden met het bovenstaande, is er volgens reclamant elk besluit gebrekkig met betrekking tot o.a. de belangafweging(en), en aldus onrechtmatig.

4. Te meer voldoende onderzoek ontbreekt, ook naar fijnstof/stikstof-aspecten. Reclamant verzoekt aan de gemeenteraad om serieus onderzoek te laten doen - alvorens tot besluit te geraken - naar afstanden, onverenigbaarheid van de betreffende bestemmingen, gewenst woon- en leefklimaat, effecten voor De Croon en eventuele (plan) schade. Aldus ligt in de rede dat de gemeenteraad ook hier zelf een zodanige benadering hanteert.

Beantwoording:

1. *Reclamant heeft gelijk over de afstand van 10 á 20 meter en dat het niet wenselijk is om binnen deze afstand van het bronpunt woningen te realiseren. Op basis van de VNG-brochure behoort een tankstation tot categorie 2. De richtafstand bedraagt 30 meter (geluid, geur, gevaar). Op de huidige verbeelding is deze afstand getekend vanaf het bronpunt en dat moet zijn vanaf de plangrens. Met de nieuwe verbeelding behorend bij het vastgestelde plan wordt deze afstand aangepast naar 30 meter. Met aanpassing van de verbeelding is er geen sprake van een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.*
2. *De onderbouwing van de verkeersveiligheid is in de bestemmingsplantoelichting aangevuld in paragraaf 4.6.2.*
3. *De bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen is in vergelijking met die van de huidige groenbestemming nagenoeg hetzelfde. Zowel in de situering als in de planregels. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*
4. *Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is opnieuw naar het aspect stikstof gekeken. Er zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de nieuwe onderzoeken opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, is een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met de beide onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vastgesteld.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. De verbeelding wordt aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation. Met reclamant is gesproken over de zienswijze op 3 december 2019.

3. Overleg reacties

3.1 Samenvatting overlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

In de waterhuishoudingsparagraaf (paragraaf 4.5) en het geohydrologisch onderzoek (bijlage 16) zijn de waterbelangen goed vertaald en eerdere opmerkingen verwerkt. Ook de regels, t.b.v. de vrijwaringszone dijk en de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, zijn goed door vertaald (conform onze eerdere opmerkingen op het bestemmingsplan Rubensstraat). Daarmee heeft het waterschap geen verdere opmerkingen en kijkt met vertrouwen naar het vervolg van de bestemmingsplanprocedure Tuinen van Zandweerd en de ontwikkeling van het waterhuishoudingsplan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 Samenvatting overlegreactie provincie Overijssel

Provincie Overijssel is enthousiast over het mooie plan wat er ligt voor de Tuinen van Zandweerd. De enige vraag die nog niet beantwoord is hoe de regionale afstemming over de woonafspraken heeft plaatsgevonden en met welke gemeenten? De provincie verzoekt dit alsnog te doen in het plan.

Op basis van de voorliggende informatie achten de provincie het zeer waarschijnlijk dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid. Als plan in de huidige vorm in procedure wordt gedacht, zien wij op dit moment vanuit het provinciaal belang geen belemmering voor het vervolg van het de procedure

Beantwoording:

De provincie verzoekt verduidelijking te geven over de regionale afspraken. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking is de behoefte van dit plan onderbouwd, deze onderbouwing is als bijlage 2 van de toelichting opgenomen. In deze onderbouwing zijn ook de regionale behoefte en afspraken beschreven. Hieruit blijkt dat Deventer een kwalitatieve behoefte heeft van 3.000 woningen. Naast de reguliere overlegmomenten met buurgemeenten over woningbouwprogrammering, is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe. Deze gemeenten hebben te kennen gegeven in het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te zien voor reacties. Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.3 Samenvatting overlegreactie gemeente Raalte

Begin 2019 hebben de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer in een sub-regionaal overleg de plancapaciteit en de beoogde plannen voor 2019 van de drie gemeente besproken. Ook het plan locatie van de Tuinen van Zandweerd is daar aan de orde geweest en hiervan is geconcludeerd dat deze binnen de plancapaciteit past.

Het plan past binnen de gemaakte afspraken. De gemeente Raalte heeft dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.4 Samenvatting overlegreactie gemeente Olst - Wijhe

De gemeente Olst - Wijhe heeft geen opmerkingen of bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Samenvatting overlegreactie Rijkswaterstaat Oost Nederland

Rijkswaterstaat Oost Nederland heeft geen bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.6 Samenvatting overlegreactie Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert om bij de nieuwbouw rekening te houden met de kleine kans op overstroming van het plangebied en om de nieuwe bewoners door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met brandbare vloeistoffen op de IJssel en bij een overstroming.

Beantwoording:

Het Chw bestemmingsplan is ook ter overleg voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta (zie ook overleg reactie 3.1). Het waterschap is akkoord met het plan en heeft geen bezwaar. Het gebied ligt binnen de hoogwaterbescherming (binnendijks) en kent daardoor geen groter risico op overstroming door oppervlaktewater dan de rest van de stad. De analyse van wateroverlast bij hevige neerslag is gebaseerd op de huidige maaiveldhoogtes. In het plan wordt rekening gehouden met de afstroming van hemelwater over het oppervlak. Het advies om toekomstige bewoners te adviseren wordt meegenomen bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

De overlegreactie van de veiligheidsregio geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

BIJLAGE 1 Gewijzigde regels Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd”

De aanpassingen in groen zijn wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen in geel zijn doorgehaald en worden uit de regels verwijderd naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

BIJLAGE 2 Geanonimiseerde zienswijzen ontwerp Chw-bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd”

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd met identificatienummer NL.IMRO.0150.P368-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *ambachtelijk bedrijf*

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.15 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.28 evenement:

een activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, sportieve, toeristisch-recreatieve, commerciële, sociale, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden, alsmede kermissen, braderieën, snuffelmarkten, rommelmarkten, straatfeesten en festivals of daarmee te vergelijken activiteiten.

Onderscheid kan worden gemaakt in grote, middelgrote, kleine en zeer kleine evenementen:

Groot evenement: een landelijk danwel regionaal evenement met meer dan 10.000 bezoekers per dag, waarbij sprake is van een grote impact op de woon- en leefomgeving van de stad of een dorp en/of sprake is van regionale gevolgen voor het verkeer.

Middelgroot evenement: een regionaal danwel lokaal evenement met 5.000 tot 10.000 bezoekers per dag, waarbij sprake is van een grote impact op het directe woon- en leefklimaat en/of gevolgen voor het verkeer.

Klein evenement: lokaal evenement met niet meer dan 5.000 bezoekers per dag, waarbij sprake is van een beperkte impact op het directe woon- en leefklimaat en/of gevolgen voor het verkeer.

Zeer klein evenement: lokaal evenement met niet meer dan 100 bezoekers per dag, waarbij geen sprake is van impact op het directe woon- en leefklimaat en geen gevolgen heeft voor het verkeer. Deze evenementen zijn, mits incidenteel, overal toegestaan en niet specifiek per bestemming geregeld;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.32 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.34 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.36 prostitutie:

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

1.37 seksinrichting:

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

1.38 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.39 Staat van horeca-activiteiten

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.40 tegel

een door openbare ruimte omgeven rechthoek waarbinnen woningen (of woonpercelen) zijn toegestaan.

1.41 tiny house

een volledig uitgeruste woning, met een zeer klein gebouwd woonoppervlakte en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Het is een onderdeel van een leefstijl waar bewoners bewust voor kiezen;

1.42 tuinpad:

openbaar toegankelijke weg gelegen in het Woongebied;

1.43 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.44 voorgevel:

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

1.45 weg:

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

1.46 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.47 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.48 woning/wooneenheid:

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

1.49 Woningwet:

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

1.50 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.51 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- e. wegen;
- f. sport- en speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- h. nutsvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - i. geclusterde parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde functies toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een gebouwde speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 in die zin dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie met andere maatvoering dan genoemd in dat artikel;
- b. lid 3.2.3 sub b in die zin dat windturbines met een hoogte van niet meer dan 25 m worden gebouwd.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 4 Groen - Tuingebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Tuingebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- b. voedselproductie, niet zijnde agrarische bedrijfsvoering;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. milieueducatie;
- e. cultuur- en ontspanning;
- f. kleinschalige horeca en andere voorzieningen die aansluiten bij het tuinkarakter;
- g. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- h. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- i. sport- en speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- j. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- k. nutsvoorzieningen.
- l. ontsluitingswegen voor de hiervoor genoemde functies; met daaraan ondergeschikt:
- m. geclusterde parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Groen - Tuingebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels

- er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 in die zin dat maximaal 2 gebouwen in de vorm van een buurtschuur, kassen of een ander gebouw passend bij de in lid 4.1 genoemde functies worden gebouwd, mits de bouwhoogte van een gebouw maximaal 15 m bedraagt en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer dan 10% van het bestemmingsvlak bedraagt;
- b. lid 4.2.2 in die zin dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie met andere maatvoering dan genoemd in dat artikel;
- c. lid 4.2.3 in die zin dat windturbines met een hoogte van niet meer dan 25 m worden gebouwd.

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- e. kunstwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- h. geclusterde parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. watergangen en andere waterpartijen;
- k. bruggen, duikers en faunapassages.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: er zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie toegestaan, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de opwekking van duurzame energie mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 5.2.3 in die zin dat windturbines met een hoogte van niet meer dan 25 m worden gebouwd.

5.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemalen;
- e. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - f. bruggen;
 - g. dammen;
 - h. duikers;
 - i. kades;
 - j. taluds;
 - k. beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 6.2.2 in die zin dat windturbines met een hoogte van niet meer dan 25 m worden gebouwd.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- e. de parkeersituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. waterveiligheid.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en zorgwoningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in lid 14.2;
- b. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. collectieve voorzieningen ten behoeve van woningen, zoals wasruimte, opslag, bijeenkomst- of vergaderruimte;
- e. met de daarbij behorende:
 1. tuinen en erven;
- f. en tevens bestemd voor:
 1. groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en sport- en speelvoorzieningen;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, ontsluitingsvoorzieningen;
 4. geclusterd parkeren;
 5. inritten, uitsluitend ter plaatse van percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'gestapeld'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Tiny houses zijn toegestaan met een maximaal gebruiksoppervlak van 50 m².
- d. Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen, zoals genoemd in lid 7.1 sub d, zijn toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 50% van de oppervlakte van het grootste op dezelfde tegel gebouwde hoofdgebouw.
- e. Ter plaatse van te behouden bomen, die zijn weergegeven op de kaart zoals opgenomen in Bijlage 3 bij de regels, en 1 m buiten de kroon en in de staat van volledige wasdom van die bomen mag niet worden gebouwd;
- f. Voor het uiterlijk van bouwwerken gelden de regels zoals opgenomen in Bijlage 4 bij de regels van toepassing.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3, deze regel is niet van toepassing op woongebouwen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel is $67 - 0,07 \times \text{kavelgrootte}$, deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- f. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een tuinpad mag niet minder bedragen dan 5 m en niet meer dan 7 m, tenzij:
 - 1. het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m bedraagt;
 - 2. het een tegel betreft waar uitsluitend verspreid liggende tiny houses worden gebouwd, hiervoor is de rooilijn van 7 meter niet van toepassing; het tiny houses betreft die verspreid over een hele tegel worden gebouwd, hiervoor is de rooilijn van 7 m niet van toepassing;
- g. woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- h. het (ondergronds) bouwen in de voortuin van een woning is niet toegestaan;
- i. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd als natuurinclusief wordt gebouwd. Hiervan is sprake als minimaal 15 punten worden behaald van het in Bijlage 2 opgenomen toetsingskader;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens die niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen (voor wat betreft de aaneengebouwde zijde);
 - 2. een zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk gebied, in welk geval de afstand niet minder dan 5 m en niet meer dan 7 meter mag bedragen, tenzij het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m mag bedragen;
- k. voor de voorgevel van een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd.

7.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt de volgende regel:

- ter plaatse van een tiny house mag het gezamenlijk oppervlak van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per tiny house niet meer bedragen dan het gebruiksoppervlak van de tiny house.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 in die zin dat ondergronds wordt gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie;
- b. lid 7.2.2 in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor (de opwekking van) duurzame energie worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.
- c. lid 7.2.2 sub a en b in die zin dat een grotere goothoogte dan 7 m wordt toegestaan als de derde bouwlaag wordt voorzien van een plat dak, met dien verstande dat het volume van de derde bouwlaag maximaal 50% van de gebouwde footprint bedraagt x 3,5;

d. lid 7.2.2 sub f in die zin dat een andere afstand tot een tuinpad mag worden aangehouden indien dat nodig is in verband met een te behouden boom;

e. lid 7.2.4 in die zin dat de bouwhoogte van overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 5 m;

a. lid 7.2.4 in die zin dat windturbines met een hoogte van niet meer dan 25 m worden gebouwd.

7.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 150 woningen voor het gehele bestemmingsplan;
- b. het gebruik van het eigen erf voor parkeren, tenzij:
 1. het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', in welk geval het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden;
 2. het de gronden betreft die worden gebruikt voor een gezondheidspraktijk als beroep of bedrijf aan huis, in welk geval het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden;
- c. het maken van een uitweg naar een weg of tuinpad of van de weg of het tuinpad gebruik te maken voor het hebben van een uitweg breder dan 1 m, tenzij het de gronden betreft:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', in welk geval een uitweg is toegestaan;
 2. die worden gebruikt voor een gezondheidspraktijk als beroep of bedrijf aan huis, in welk geval een uitweg is toegestaan;
- d. het voor meer dan 50% verharderen van het bouwperceel.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van een woning is slechts toegestaan als 10 mm waterinfiltratie, gerekend over het totale oppervlak van het perceel (dakoppervlak en verhardingen) op het eigen perceel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 8.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 8.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

8.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, en
 - over een oppervlakte groter dan 1.000 m²,
- de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 - c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
 - d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
 - e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

8.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

8.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 2' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 9.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 9.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

9.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

9.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m²)

Indien de ingreep meer dan 100 m² maar minder dan 200 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, en over een oppervlakte groter dan 200 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 - c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
 - d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
 - e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
 - h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.
- voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

9.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

9.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² maar kleiner dan 200 m².

9.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

9.3.5 Koppelen voorschriften

- a. Indien de ingreep meer dan 100 m² maar minder dan 200 m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in lid 9.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 4' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 10 Waarde - Groeiplaats boom

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van bomen of locaties waar deze wenselijk zijn die beeld- en sfeerbepalend zijn.

10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

10.2.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

10.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 10.2.1 geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning of omgevingsvergunning vereist was.

10.2.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 10.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 10.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. hoofdwaterkering en daarbij behorende voorzieningen,
- b. waterhuishouding en waterstaatkundige functies, en
- c. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 11.1 onder a bedoelde bestemming, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Parkeereis auto's en fietsen

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
- b. Er is sprake van in voldoende mate indien per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd met per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.
- c. In afwijking van het bepaalde in sub b geldt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dat per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd met per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

13.2 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

14.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmaken van de Bijlage 1 of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben, **tenzij het betreft het gebruik als gezondheidspraktijk**;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 geluidzone - industrie

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

15.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

15.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'geluidzone - industrie' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen, indien na onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde en uit hoofde van de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder geen bezwaar bestaat.

15.2 vrijwaringszone - dijk

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van Hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de volgende regel:

- de gronden zijn primair bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

15.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in lid 15.2.1 niet worden gebouwd.

15.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk van overwegend belang in voldoende mate is gewaarborgd. Hierover wordt de beheerder van de dijk gehoord.

15.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in lid 15.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
 5. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
 3. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist was.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar:
 1. indien het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
 2. nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van de beheerder van de dijk.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op tiny houses en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij tiny houses;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Bevoegdheid

17.1.1 Wijziging bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken worden gewijzigd, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Artikel 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

18.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering

Artikel 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

'Regels van het Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis

Bijlage 2 Puntentelling Natuurinclusief bouwen

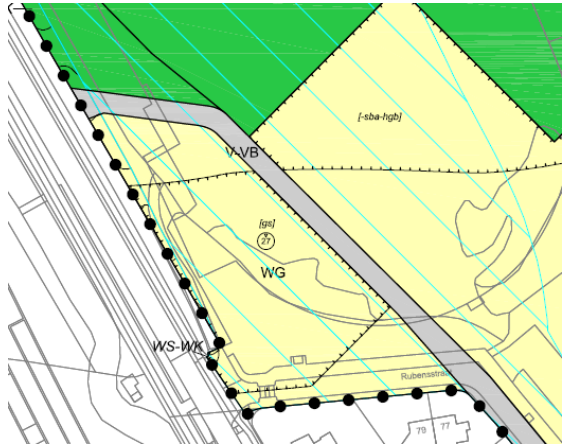
Bijlage 3 Bomeninventarisatie

Bijlage 4 Beeldregiedocument

Ambtshalve wijzigingen verbeelding



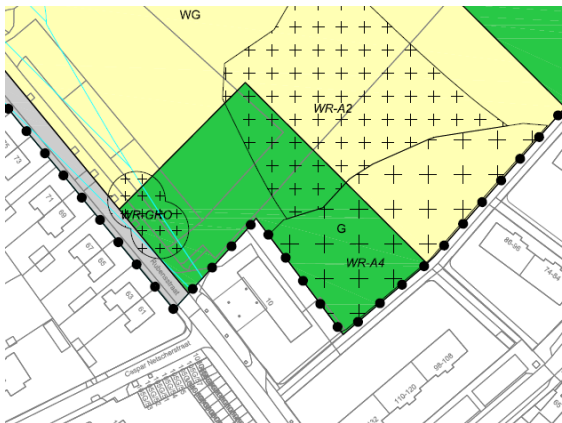
Ontwerp Chw bestemmingplan



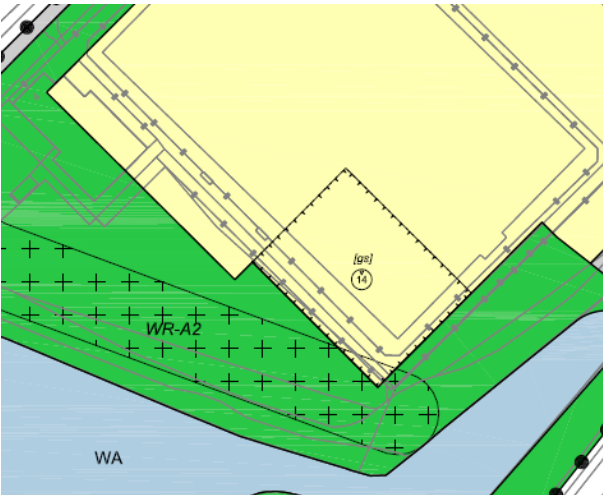
Vastgesteld Chw Bestemmingsplan



Ontwerp Chw bestemmingplan



Vastgesteld Chw Bestemmingsplan



Ontwerp Chw bestemmingplan



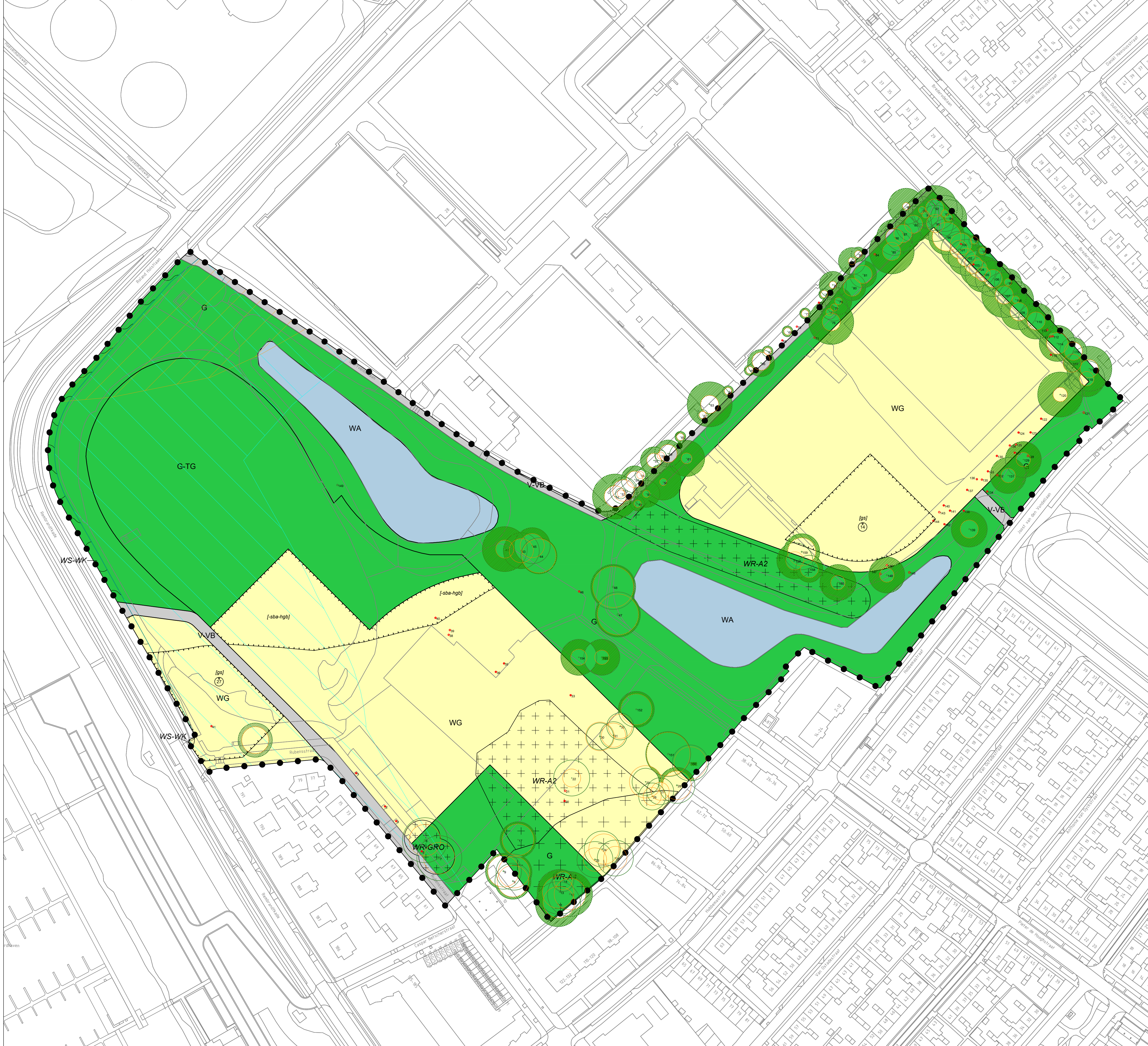
Vastgesteld Chw Bestemmingsplan



Ontwerp Chw bestemmingplan



Vastgesteld Chw Bestemmingsplan



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - G-TG Groen - Tuin gebied
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 - WR-A4 Waarde - Archeologie 4
 - WR-GRO Waarde - Groeiplaats boom
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie
 - vrijwaringszone - dijk
- Bouwaanduidingen**
- gestapeld
 - specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen
- Maatvoeringen**
- (27) maximum bouwhoogte (m)
 - boomkroon
 - eindbeeld boomkroon

Gemeente Deventer
 CHW Bestemmingsplan
 Tuinen van Zandweerd
 Bomen inventarisatie

project 20191483
 formaat A1
 schaal 1:1000 definitief
 kaart 1/1 voorlopig 15-01-2020
 getekend - concept

Rho
 ADVISEURS
 VOOR LEEFRUIMTE
 w www.rho.nl
 e info@rho.nl



OP JE STEK

DE TUINEN VAN ZANDWEERD

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP MET SPELREGELS EN UITGANGSPUNTEN

INHOUD:

1. KERNWAARDEN
2. BESTEMMINGSPPLAN
3. DUURZAAMHEID
4. NATUURINCLUSIEF BOUWEN



Deventer, 6 mei 2019



1. KERNWAARDEN

Als inspiratie voor Zandweerd dient het volkstuintenpark, een recreatief lustoord met een haast symbiotische relatie tussen wonen en groen. Het wonen aan tuinpaden midden in het groen in plaats van traditionele woonstraatjes met de auto voor de deur inspireert tot bijzondere woningen, zowel in typologie als in uitstraling. Veel variatie in architectuur is gewenst iedereen moet zijn of haar droom kunnen realiseren: in de tuinen van Zandweerd is daarom gekozen om veel vrijheid te laten voor zelfbouwende particulieren of collectieven. Buiten de in het bestemmingsplan vastgestelde basisregels voor bouwvolumes en positionering van de bebouwing op de kavel zijn er geen harde vastomlijnde regels waar de woningontwerpen aan moeten voldoen.

Beeldregie en kernwaarden

Wel is er gekozen voor een vorm van beeldregie. Iedereen heeft er immers belang bij dat er een samenhangende woonbuurt ontstaat waarbij de groene ambities van 'de tuinen van Zandweerd' tot realisatie zijn gebracht. Beeldregie zal worden gevoerd door een klein begeleidingsteam met een architectonische supervisor, landschapskundige, stedenbouwkundige en adviseur duurzaamheid. De begeleiding is vooral gericht op inspireren, stimuleren en meedenken, eerder dan louter een toetsende rol achteraf. Op deze wijze zal de individuele kwaliteit van de woningen worden geborgd. Verder bewaakt het begeleidingsteam het grotere verband.



Met de uitstraling van de ontwerpen moet -worden voldoen aan de kernwaarden 'natuurlijk', 'ingetogen' en 'vakmanschap'. Niet alleen de architectuur is hierbij bepalend, maar ook het materiaalgebruik. Via beeldregieafspraken in de ontwerpfase worden de bouwplannen besproken en krijgen deze gezamenlijk vorm.

Natuurlijk

Het tuinenconcept staat centraal, de bebouwing is duurzaam, divers en zal in harmonie met haar omgeving worden ontworpen.

Ingetogen

Een eenvoudige en terughoudende architectuur.

Vakmanschap

Staat voor aandacht voor materiaal en details.

Natuurlijk

De bebouwing is in balans met de natuurlijke omgeving. Ambitie is dat de plannen duurzaam zijn en voldoen aan de richtlijnen voor natuurinclusief bouwen (zie afzonderlijke paragrafen).

De hoofdopzet en architectuur van woningen is ondersteunend aan het concept van de tuinen of liever, het versterkt het totaalconcept. Dit betekent dat er ruimte is voor diversiteit, echter binnen de samenhang van het geheel van de nieuwe woonbuurt.

"Natuurlijk" betekent het volgende voor de toepassing van materiaal en kleurgebruik:

- Het materiaalgebruik is duurzaam en eerlijk in uitstraling. Hout is hout, metaal is metaal, baksteen is baksteen. Het materiaal veroudert natuurlijk en mooi;
- Het bouwen is bij voorkeur circulair;

- Het kleurgebruik is terughoudend en oogt natuurlijk. De bebouwing mag de groene omgeving niet 'overschreeuwen'. Bij voorkeur worden lichte kleuren toegepast.



De tuinen zijn overwegend groen. Dus geen grote getegelde vlakken maar een waterdoorlatende verharding die ondergeschikt is aan het groene karakter van de tuin. Erfafscheidingen tussen de kavels hebben een natuurlijke uitstraling. Deze zijn van duurzaam materiaal of worden groen uitgevoerd in de vorm van hagen.

Ingetogen

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is gebaat bij terughoudendheid ten aanzien van het te realiseren bouwvolume. Hiertoe gelden enkele basisregels in het bestemmingsplan. Bij voorkeur worden eenvoudige en herkenbare bouwvolumes zonder overbodige details gerealiseerd.

De ontwerpplannen worden in hun onderlinge samenhang gezien. Het hoofdvolume van de bebouwing is beeldbepalend. In het plan past bescheidenheid in uitstraling. Eventuele bij- of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De woning heeft een volwaardige beëindiging. Het dak is als onderdeel van het hoofdvolume deel van het ontwerp. Een eventuele derde laag is in uitstraling ondergeschikt aan de onderste twee bouwlagen. Beoogd wordt bebouwing met een 'lichte/lichtvoetige' uitstraling. Monumentale, massieve bebouwing past niet.



Vakmanschap:

De bebouwing getuigt van vakmanschap, de combinatie van kennis, houding en vaardigheid die nodig is om hoogkwalitatief werk af te leveren.

Dit geldt zowel voor het ontwerp als voor de uitvoering.

Standaardoplossingen worden zoveel mogelijk vermeden.

Er wordt zorg besteed aan detaillering. Het materiaalgebruik is terughoudend.

Er wordt gekozen voor één hoofdmateriaal. Details van bijvoorbeeld kozijnen en boeiboorden mogen hier geen afbreuk aan doen. De details zijn gerelateerd aan de functie en in harmonie met het gevelbeeld. Ook dakgoten, regenpijpen en dergelijke zijn met de nodige aandacht vormgegeven.



2. BESTEMMINGSPLAN

Welke regels zijn van kracht?

- De woongebieden worden ontsloten door een raster van verkeersluwe, als 'tuinpaden' ingerichte wegen.
- De tuinpaden omsluiten woongebiedjes ('tegels') van circa 52 x 52 meter. Op de tegels zijn diverse woningtypologieën mogelijk. Per tegel is er ruimte voor circa 10 woningen.
- Groene voortuinen aan de tuinpaden zorgen voor voldoende privacy tussen de woning en de straat, vergroten het 'tuinengevoel' en geven aanleiding voor ontmoeting.
- De voortuinen dienen zo groen mogelijk te worden ingericht, er wordt voor de voorgevelrooilijn niet gebouwd.



- Het bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd is van kracht bij de uitwerking van bouwplannen.
- ~~De woningen krijgen een voortuin van minimaal 5 en maximaal 7 meter diep.~~

Met opmaak: Doorhalen



- ~~De afstand van hoofdgebouw tot de naastliggende kavel is minimaal 2,5 meter tot de kavelgrens, met uitzondering van rijwoningen en tweekappers (aan de geschakelde zijde).~~

Met opmaak: Doorhalen

- ~~In het bestemmingsplan wordt het maximale bebouwingspercentage opgenomen. Wij gaan er nu vanuit dat een kavel maximaal bebouwd worden volgens de formule: maximale bebouwingspercentage = $67 - 0,07 \times \text{kavelgrootte}$.~~
- ~~Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. De maximale bouwhoogte is 10 meter.~~

Met opmaak: Doorhalen

- ~~Het volume van de derde bouwlaag is maximaal 50% van de gebouwde footprint x 3,5.~~
- Er zijn geen parkeervoorzieningen of garages op de kavels toegestaan.
- De erfafscheidingen langs de tuinpaden bestaan uit een maximaal 1.20 meter hoge gemengde haag en worden door de gemeente aangelegd.
- Erfafscheidingen tussen de percelen zijn de eerste 3 meter vanaf het tuinpad maximaal 1.20 meter hoog en maximaal 2 meter hoog op achtergelegen kavel. Dit mogen uitsluitend groene erfafscheidingen zijn. (geen gebouwde erfafscheidingen)
- Het bouwplan dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit.
- Uitgangspunt bij het ontwerpen van een bouwplan zijn de principes van duurzaam en natuurinclusief bouwen. De richtlijnen hiervoor staan verderop in dit document.



- Het uitgangspunt is om duurzaam om te gaan met regenwater door bijvoorbeeld hergebruik of door regenwater zoveel mogelijk op eigen kavel te bergen. Dat kan met groene daken of door zo min mogelijk verharding aan te brengen, veel groen, een vijver of grindkoffers.



- Deze pdf geeft een indicatie van de mogelijkheden. Hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen is daarbij altijd leidend.



3. DUURZAAMHEID

"In de Tuinen van Zandweerd woont men duurzaam en gezond. Men woont in een tuinen landschap. Niet de woningen, maar de tuinen staan centraal. Diepe voortuinen, tuinpaden, specifieke woningen en grote tuinkavels zorgen voor de identiteit. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer. Niet de snelheid, haast en automobilititeit, maar het groen, de wandelaar, de fietser en het spelend kind staan centraal. De Tuinen staan symbool voor vijf duurzaamheidsthema's:"

- *Energie en duurzaam bouwen*
Een duurzaam energiesysteem voor warmte en elektriciteit; woningen die voldoen aan alle principes van duurzaam bouwen
- *Natuur & water*
Aantrekkelijke natuur met hoge biodiversiteit en duurzaam watersysteem
- *Sport & spel*
Alle ruimte om te sporten en te spelen
- *Ontmoeten*
Ruimte voor sociale duurzaamheid, samenwerking en collectiviteit
- *Voedsel*
Productie van duurzaam voedsel

Bovengenoemde thema's hebben betrekking op de publieke én de private ruimte. Het blijkt lastig om duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan te regelen. Duurzaamheid is daarom onderdeel van het begeleidingstraject bij de uitgifte van kavels.



Ambities en duurzaamheidsrichtlijnen

Het is ons gemeenschappelijk doel om de natuur en het milieu zo weinig mogelijk te belasten. Onder ons motto 'duurzaam, ontspannen en gezond wonen in het groen' kijken we samen in hoeverre de woning aan deze duurzaamheidsrichtlijnen kan voldoen. Bewoners van Op Je Stek houden hier in de ontwerpfase, bouwfase en gebruiksfase rekening mee.

Op Je Stek proof?

Wanneer past een ontwerp in een duurzame wijk? Duurzaamheid is een rekbaar begrip en op meerdere manieren uit te leggen en toe te passen. Daarom hebben wij een grafische vertaling gemaakt van de aspecten die belangrijk zijn bij het vormgeven van woningen in Op Je Stek.

Voorwaarden

In Op Je Stek:

- Voorzie je zo veel mogelijk in je eigen schone energie
- Kies je voor duurzame technische installaties (bijv. zonnepanelen, warmtepomp, aansluiting warmtenet, kleine windmolens)
- Gebruik je natuurlijke of milieuvriendelijke materialen
- Bouw je natuurinclusief
- Is hemelwater afgekoppeld van de riolering en infiltreer je op eigen kavel
- Is afvalscheiding vanzelfsprekend
- Heb je iets over voor een ander

Meer weten?

Behoeftte aan onafhankelijke, betrouwbare en praktische informatie over duurzaam leven? Bezoek dan de website van [Milieu Centraal](#). Milieu Centraal biedt onafhankelijke informatie bij het maken van duurzame keuzes.



Infogram Op Je Stek proof

Duurzaam bouwen en wonen is een breed begrip en kan op vele manieren worden ingevuld. Omdat er niet één waarheid bestaat hebben we voor Op Je Stek de stedenbouwkundige visie vertaald in onze eigen richtlijn 'Op Je Stek proof'. De aspecten die in deze richtlijn zijn opgenomen hebben betrekking op energie, water, materialen, voedsel, groen en natuur en sociale aspecten. Er bestaat de mogelijkheid de woning aan te sluiten op het warmtenet en op alle nutsvoorzieningen behalve gas, het afvalwater wordt afgevoerd via een vuilwaterriool. Het streven naar "0 op de meter" is een sterk gewaardeerd uitgangspunt.

Dit infogram is een leidraad die zelfbouwers helpt bij het vormgeven van hun plannen. Te gebruiken om in gesprek te gaan met de architect, het bouwbedrijf, de installateur, de binnenhuisarchitect en de gemeente. Samen geef je vorm aan een woning op maat die voldoet aan jouw droom en past binnen de ambities van Op Je Stek.

Per duurzaamheidsthema hanteren we een basisniveau. Dit basisniveau is een minimumvereiste van de gemeente. Natuurlijk mag u hoger inzetten en op die manier bijdragen aan deze prettige nieuwe duurzame woonwijk. ++= pre, +++ = plus.

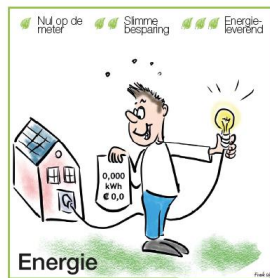
Infogram duurzaamheid

Energie

Basis: wettelijke EPC-norm

++: 0 op de meter

+++: energieleverende woning

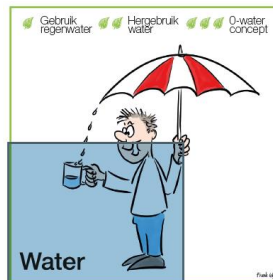


Water

Basis: hemelwater is afgekoppeld van het riool en infiltreert in de bodem op eigen kavel

++: hemelwater wordt vastgehouden op dak, in reservoir of anderszins en gebruikt

+++: grijswatersysteem



Materialen

Basis: milieuvriendelijke materialen

++: natuurlijke en biobased materialen

+++: circulair bouwen



Groen en natuur inclusief bouwen

Basis: je scoort 15 punten conform het systeem opgenomen in het bestemmingsplan.

++: je richt je tuin volledig groen in met minimale verharding

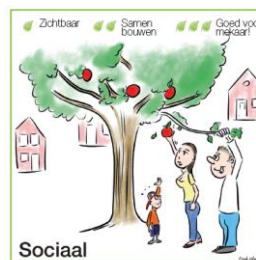
+++: gebouwde en groene omgeving zijn een eenheid

Sociaal

Basis: de inrichting van je kavel en positionering van de woning is afgestemd met de burens

++: samenbouwen

+++: sociale cohesie





4. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Om bij Op Je Stek stadsnatuur een volwaardige plaats in het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte te laten krijgen, is Natuur Inclusief Bouwen een randvoorwaarde. In Deventer is dit niet nieuw, alleen de term "Natuur Inclusief Bouwen" is van de laatste tijd.

Uit de Wet Natuurbescherming vloeit voort dat er bij ruimtelijke ingrepen waarbij nestplaatsen van huismussen en/of gierzwaluwen verloren gaan deze in veelvoud gecompenseerd moeten worden. Hetzelfde geldt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit is een wettelijke verplichting waar uiteraard aan voldaan wordt. Het Natuur Inclusief Bouwen is autonoom beleid en komt bovenop de wettelijke verplichting.

Vanaf 2010 (in de toenmalige Woonvisie) zijn er prestatieafspraken gemaakt waarbij aandacht is voor nestelgelegenheid van huismussen en gierzwaluwen. In de meest recente versie van de *Woonvisie* (2018) is dit bestendigd en uitgebreid én is de term Natuur Inclusief Bouwen ingevoerd. Daarbij is onder andere gesteld dat er gekoppeld moet worden met opgaven zoals het versterken van ecologische kwaliteiten. Van belang daarbij is een speerpunt van die Visie namelijk een concrete checklist uitwerken voor het Natuur Inclusief Bouwen.

Naast bovenstaande is in de Beleidsnota "*Werkwijze Ecologie*" (2013) vastgesteld dat bij nieuwbouw standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw wordt toegepast.



Praktijk

Aangezien elk project net even anders is, is maatwerk vereist. Om te beginnen is er een Checklist Natuur Inclusief Bouwen opgesteld, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Den Haag reeds gebeurt.

De Checklist houdt in dat er een lijst van suggesties is die toegepast kunnen worden. Elke suggestie heeft een bepaalde puntentoekenning. Het accent zal daarbij liggen op de zogenaamde "Ambassadeursoorten" zoals in de Werkwijze Ecologie genoemd: Huismus, gierwaluw en muurplanten. Vanwege de precare situatie van vleermuizen (isoleren en renovatie vormen een groot gevaar voor vleermuizen) is daar speciale aandacht voor.

In het bouwplan zullen minimaal 15 punten behaald moeten worden.



Aantal punten

Maatregel	Punten	Keuze
Drie neststenen voor huismussen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan drie meter geplaatst kunnen worden.	5	
Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine dakpannen in plaats van vogelschroot.	3	
Drie neststenen voor gierzwaluwen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan vier meter geplaatst kunnen worden én indien er een vrije aanvliegroute is.	5	
Nestplaatsen creëren voor huiszwaluwen.	3	
Nestplaatsen creëren voor spreeuwen.	1	
Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	5	
Vleermuiskast plaatsen aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	1	
Insectenhotel (1,50 x 1,50 m) plaatsen in de tuin of aan de gevel (aan de zuidwestzijde).	1	
Insectentuinmuur of gedeelte (1,50 m hoog x 3 m lang) in de tuin toepassen (aan de zuidwestzijde).	2	
Groen dak extensief (streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven centimeter) toepassen.	2	
Groen dak intensief (streekeigen soorten, grondlaag 80-120 cm) toepassen.	5	
Groen dak natuur (streekeigen soorten, grondlaag variëren tussen 20-40 cm) toepassen.	3	
Bruin dak toepassen. De dakbedekking bestaat uit zand en stenen ten behoeve van scholekster en zwarte roodstaart.	2	
Waterdak toepassen. Op het dak staat permanent water en heeft een overstort, waardoor het water na een bui geleidelijk afgevoerd wordt. Beplanting is streekeigen.	2	
Groene gevel van streekeigen soorten	2	
Geveltuin van streekeigen soorten bij blinde muren.	1	

Link naar het vast te stellen Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Tuinen van Zandweerd

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLMRO0150P368-VG01>