

## **Colmschate-West**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie	9
1.5 Leeswijzer	10
<b>2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 De ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	11
<b>3 Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Europees- en rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
<b>4 Beheer- en ontwikkelingsvisie</b>	<b>29</b>
4.1 Beheervisie	29
<b>5 Randvoorwaarden</b>	<b>33</b>
5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	33
5.2 Archeologie / cultuurhistorie	33
5.3 Milieu-aspecten	35
5.4 Leidingen en straalpaden	38
5.5 Waterhuishouding	39
5.6 Verkeer en parkeren	40
5.7 Sociale veiligheid	41
<b>6 Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>43</b>
6.1 Inleiding	43
6.2 Plansystematiek	43
6.3 Planopzet	44
6.4 Handhaving	49
<b>7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
7.1 Inleiding	51
7.2 Economische uitvoerbaarheid	51
7.3 Resultaten inspraak	51
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro '85	53
7.5 Resultaten zienswijzen	57

# **Toelichting**



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een "wijkwijze aanpak".

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Colmschate-West (de buurten Blauwenoord, Groot Douwel en Klein Douwel). Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Tevens worden in dit bestemmingsplan ontwikkelingen meegenomen, die in het verleden met een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd. Het betreft o.a. de verbouw van een wooncomplex tot kinderdagverblijf met daarboven appartementen op de locatie Waterjuffer / Wilgenhaantje en de realisatie van de skatebaan aan het Vliegend Hert.

## 1.2 Ligging plangebied

### 1.2.1 Ligging

Het woongebied Colmschate is het meest oostelijk gelegen woongebied van de stad Deventer en is vanaf de jaren '70 ontwikkeld. Dit woongebied wordt door de Holterweg en de spoorlijn Deventer-Enschede in een noordelijk en een zuidelijk deel verdeeld. Het plangebied betreft het westelijk deel van het woongebied ten noorden van de Holterweg en de spoorlijn Deventer-Enschede en omvat de wijken Blauwenoord, Groot Douwel en Klein Douwel.

Het gebied wordt ontsloten via de N348, Holterweg, de Leonard Springerlaan en de In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied Colmschate-West

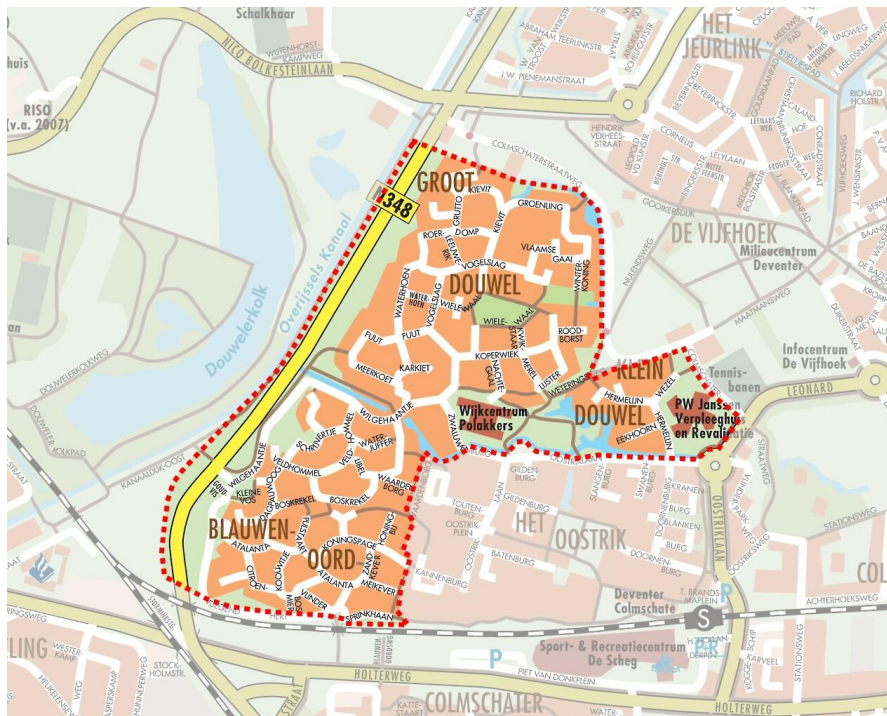
## 1.2.2 Begrenzing

Het bestemmingsplan "Colmschate-West" wordt als volgt begrensd:

- aan de zuid-en oostzijde door de Spoorlijn Deventer-Almelo en de woonwijk Het Oostrik;
- aan de westzijde door het Overijssels kanaal;
- aan de noord- en oostzijde door het Gooikerspark.

De wijk Het Oostrik is buiten dit bestemmingsplan gehouden. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat momenteel in procedure is.

De begrenzing van het plangebied Colmschate-West is in de volgende figuur weergegeven.



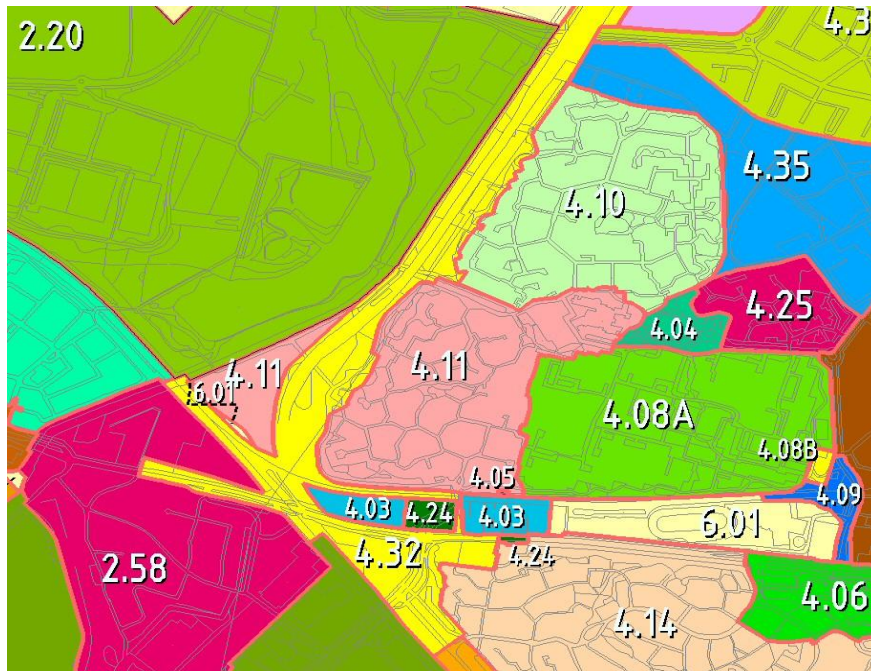
Begrenzing plangebied Colmschate-West

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven gelden 6 bestemmingsplannen, die bijna allemaal ouder zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan 'Colmschate-West' vervangt (al dan niet deels) de volgende bestemmingsplannen:

- 4.04 Colmschate 1975, herziening 1977 (vastgesteld 23-05-1978, goedgekeurd 14-09-1979);
- 4.05 Colmschate 1975, herziening Blauwenoord 1978 (vastgesteld 27-08-1979, goedgekeurd 02-09-1980);
- 4.10 Groot Douwel 1979 (vastgesteld 26-10-1981, goedgekeurd 26-10-1982);
- 4.11 Blauwenoord 1989 (vastgesteld 27-11-1989, goedgekeurd 11-07-1990);
- 4.25 Klein Douwel 1990 (vastgesteld 25-03-1991, goedgekeurd 25-07-1991);
- 4.32 N348 (beperkt deel) (vastgesteld 25-09-2001, goedgekeurd 09-04-2002).

Op de hierna aangegeven overzichtskaart van bestemmingsplannen zijn de verschillende plangebieden aangegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

#### 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de WRO dient een bestemmingsplan in principe eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. In aansluiting hierop heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid voor 2002. In het convenant "De Ruimte op Orde", dat 4 april 2002 is ondertekend door de provincie Overijssel, de VNG en de gemeenten (waaronder Deventer en Bathmen) is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Tevens kan worden gewezen op de op handen zijnde fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (inwerkingtreding naar alle waarschijnlijkheid 1 juli 2008). Hierin zal de verplichting worden opgenomen dat bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar moeten worden herzien. Bovendien geldt vanaf dat moment de wettelijke verplichting om bestemmingsplan te digitaliseren.

Voor het grondgebied van de gemeente Deventer gelden circa 150 bestemmingsplannen. In de loop der tijd is met name in het stedelijk gebied een veelheid aan bestemmingsplannen ontstaan, waarvan een aanmerkelijk deel inmiddels ouder is dan 10 jaar. De opzet en systematiek van plankaarten en voorschriften zijn de afgelopen decennia aan allerlei trends, modes en persoonlijke voorkeuren onderhevig geweest. Het gevolg hiervan is, dat er sprake is van grote onderlinge verschillen in opzet en systematiek van de huidige ruimtelijke plannen. Daarnaast zijn er veel projecten gerealiseerd op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente ziet de actualisatie van de bestemmingsplannen dan ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de plannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de voorschriften.



Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen dat digitaal wordt ontsloten, waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

## **1.5 Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en onderbouwing. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

## **2 Planbeschrijving**

### **2.1 Inleiding**

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie beschreven.

### **2.2 De ontstaansgeschiedenis**

Tijdens de laatste ijstijd lag langs de IJsselvallei een praktisch ononderbroken duin langs de huidige IJsselbedding. Het "achterland", waar het gebied Colmschate deel van uit maakt, bestond uit een stuifzandlandschap met duinen die door de overheersende windrichting oost-west liepen en nog lopen. Na terugtrekking van het ijs meanderde de IJssel door het gebied en stroomden beekjes uit het hoger gelegen oosten richting de IJssel. De beekdalen werden later in verband met de wateroverlast uitsluitend als weidegrond benut, terwijl hogere delen voor landbouw werden gebruikt. Later werden ook de weidevelden in dit gebied door modernere landbouwmethoden geschikt gemaakt voor de landbouw.

Door voortdurende bemesting ontstonden hoger gelegen enken. De lager gelegen weidegronden werden doorsneden door beekjes. Aan de randen van de enken werden boombeplanting en houtwallen aangelegd om het stuiven te beperken. Ook werden houtwallen aangelegd als scheidingen tussen de weidegronden. Hierdoor werd vooral het kleinschalige karakter van het landschap bepaald. In dit landschap lag het dorpje Colmschate en stonden her en der enkele boerderijen.

Het gebied Colmschate werd midden jaren '70 aan de gemeente Deventer toegevoegd voor stadsuitbreiding. Sindsdien zijn rondom het oorspronkelijke dorp diverse nieuwbouwwijken gerealiseerd. De wijken Groot Douwel, Blauwenoord en Klein Douwel allen gelegen ten noordwesten van het oorspronkelijke dorp vormen gezamenlijk Colmschate-West.

### **2.3 Ruimtelijke en functionele structuur**

Het plangebied Colmschate-West is met name een woongebied. Naast woningen zijn er enkele andere specifieke voorzieningen in het plangebied aanwezig, zoals een buurtwinkelcentrum, een aantal basisscholen, een multifunctioneel wijkcentrum en een verpleeghuis.

Functioneel is het plangebied op te delen in twee delen: het centrale middengebied met de diverse niet-woonfuncties en daarom heen de woonwijken Groot Douwel, Klein Douwel, Blauwenoord en het Oostrik, waarvan de laatste buiten dit bestemmingsplan is gelegen. In het centrale middengebied, het hart van de wijk, liggen het buurtwinkelcentrum de 'Zwaluwenburg', het multifunctionele wijkcentrum 'de Polakkers' en de vier basisscholen. Tussen de drie basisscholen aan de Zwaluwenburg en de Montessori-basisschool aan de Eekhoorn is een groengebied gelegen. Dit groengebied heeft een belangrijke recreatieve functie, maar zorgt ook voor een (ecologische) verbinding tussen het groen in de wijk Groot Douwel en het groen in de wijk het Oostrik. De functies in het hart van de wijk vervullen een spilfunctie in het gebied en zorgen voor een ruimtelijk samenhangend geheel tussen de woonwijken Groot Douwel, Klein Douwel, Blauwenoord en het Oostrik.

In deze paragraaf worden de ruimtelijke en functionele structuur beschreven aan de hand van de verschillende functies die in het gebied voorkomen (in § 1.2.2. is een overzichtskaartje opgenomen).

### 2.3.1 **Het wonen**

Het gebied Colmschate-West is voornamelijk een woongebied. In Colmschate-West staan in totaal, verdeeld over de drie woonwijken, circa 1.400 woningen. Het overgrote deel van de woningen in het plangebied zijn grondgebonden eengezinswoningen. Slechts op enkele plekken in de wijk komen gestapelde meergezinswoningen voor. Tevens zijn er twee woonwagenlocaties binnen het plangebied gelegen. Hieronder volgt een korte beschrijving van de drie woonwijken binnen het plangebied in volgorde van ontwikkeling.

#### *Groot Douwel*

In de wijk Groot Douwel staan circa 730 woningen, waarvan het merendeel eengezinswoningen is, zowel in de huur- als koopsector. De meeste woningen zijn geschakeld, waarbij alleen aan de rand van de wijk op enkele plaatsen vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen voorkomen. In de wijk staan slechts 20 meergezinswoningen. Deze bevinden zich veelal op de hoek van bouwblokken. Deze meergezinswoningen hebben 2 bouwlagen en bevatten een beneden- en bovenwoning, waarbij de benedenwoning bedoeld is voor invaliden. Verspreid door de wijk zijn op verschillende plekken ook seniorenwoningen gesitueerd.

De wijk Groot Douwel geeft een duidelijk beeld van de tijdsgeest, van de ideeën en opvattingen die in de jaren '70 en '80 van de 20ste eeuw leefden over woonwijken- en buurten. In tegenstelling tot dan toe centraal gestelde functionaliteit van het CIAM (afkorting van Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), kwamen menselijke relaties steeds meer centraal te staan (Forumgroep). Vormgeving ten dienste van menselijke ontplooiing kreeg voorrang boven de ordening van functies op grond van statistische analyse en onderzoek. Aan de ruimtelijke ordening was het de taak om gelijke kansen, collectief welzijn en individuele ontplooiing te bevorderen. Begrippen als identiteit, cluster, plek, herbergzaamheid en integratie stonden in deze visie centraal.

Aan de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de wijk ligt een aantal op deze visie gebaseerde uitgangspunten ten grondslag. De belangrijkste uitgangspunten destijds waren 'het centraal stellen van de mens' en 'territorialiteit'. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan Groot Douwel 1979 moest de mens zich als individu maar ook als lid van de groep kunnen bewegen en ontplooiën. Een belangrijke schakel daarin was of men zich thuis voelde en of men zich kon identificeren met zijn omgeving. De gedachte was dat indien men de omgeving ervoer als een deel van zichzelf, dit ook het sociale gedrag van mensen positief beïnvloedde, wat de leefbaarheid ten goede zou komen. Het was daarom belangrijk dat mensen onderscheid konden maken tussen het individuele, gezins- en groepsterritorium. Differentiatie en variatie in ruimtevormen, woonvormen, woonsfeer, architectuur en detaillering waren daarom van groot belang. Een straat die te veel uit dezelfde onderdelen opgebouwd was of waar de menselijke schaal ontbrak, zou een remmende werking hebben op het gezin om zelf zo'n onderscheid aan te brengen. Met als gevolg dat men de omgeving niet als iets eigens zou ervaren en daar ook naar zou gaan handelen, met alle gevolgen van dien (achteruitgang, vernielzucht etc.).

In de wijk Groot Douwel is deze visie duidelijk terug te vinden in de grote variatie aan woonsferen en ruimtevormen. Zo zijn er woningen aan een doorgaande route, een straat, een pleintje, een binnenhofje, aan het water of aan het groen. Ondanks deze verschillen zijn de woningen wel geclusterd in grotendeels gesloten bouwblokken. Deze geslotenheid bevordert de geborgenheid en herkenbaarheid, die noodzakelijk is om zich ergens thuis te voelen en een plek in het grotere geheel te kunnen vinden. Gemiddeld genomen heeft de wijk per 90 woningen een andere woonsfeer door architectuur, detaillering of ruimtevorm. Binnen deze clusters zijn er echter ook weer kleine verschillen in de architectuur en detaillering van de woningen. Voorbeelden hiervan zijn woningen die uit een rij springen, een aanbouw hebben of woningen die wel of geen parkeerplaats voor de deur hebben. Op deze wijze krijgen de woningen iets eigens, terwijl de plaats in het groter geheel duidelijk blijft.

Een andere belangrijke visie die destijds een rol speelde in de vormgeving en stedenbouwkundige structuur van woonwijken en -buurten was de rol en de plaats van de auto. Uitgangspunt was dat woonwijken met name een verblijfsfunctie hebben; overal op straat moest men veilig kunnen spelen en wandelen. De auto werd wel getolereerd, maar het moest "hem" tegelijkertijd duidelijk worden gemaakt dat hij zich in het domein van de voetganger bevond. Verkeers- en snelheidsremmende maatregelen, zoals drempels, knikken, wegversmallingen en groene eilandje in het midden van de weg moesten evenals ruimtevormen en materiaalgebruik ervoor zorgen dat de auto zich aanpaste. In deze zogeheten woonerven zijn mede als gevolg van deze visie ook geen rechte wegen te vinden. Het laankarakter van de hoofdontsluiting en begeleidende bebouwing moest zorgen voor het anti-verdwaaleffect.

De gedachte achter deze menging van spelen, lopen, fietsen, het rijden met auto's en parkeren was dat indien er sprake is van een strikte scheiding de kans op ongelukken bij een eventuele ontmoeting veel groter is, omdat dan iemand bedacht is op de aanwezigheid van de ander.

#### *Blauwenoord*

De circa 600 woningen in de wijk Blauwenoord zijn ook voor het merendeel grondgebonden eengezinswoningen, zowel in de huur- als koopsector. Ook in Blauwenoord staan slechts enkele meergezinswoningen op de hoek of ingesloten tussen bouwblokken van eengezinswoningen. Nabij het winkelcentrum is een aantal seniorenwoningen gerealiseerd, maar ook elders in de wijk komen verspreid seniorenwoningen voor. Aan de westrand van de wijk is een woonwagenstandplaats voor maximaal 2 woonwagens gesitueerd.

De stedenbouwkundige structuur van de wijk kent veel gelijkenis met de wijk Groot Douwel. Dezelfde sociale en stedenbouwkundige visie heeft aan de realisatie van deze wijk ten grondslag gelegen. De stedenbouwkundige structuur, de architectonische verschijningsvorm en de detaillering van zowel de buitenruimte als de woningen zijn ook hier zodanig vormgegeven dat de eigen plek van ieder individu en de groep zoveel mogelijk herkenbaar is. Door tevens de variatie aan mogelijkheden per plek op elkaar af te stemmen ontstaan woningclusters met een zekere mate van eigen identiteit.

De woningen in Blauwenoord zijn bijna allemaal geclusterd rondom (binnen)pleintjes en hofjes. Op deze wijze is getracht te voorkomen dat het openbaar gebied een niemandsland wordt.

### *Klein Douwel*

De wijk Klein Douwel, gelegen ten oosten van het winkelcentrum en de scholen en ten zuiden van de wijk Groot Douwel, kent een duidelijk andere stedenbouwkundige en architectonische structuur dan de andere twee wijken in Colmschate-West. Er is hier als het ware sprake van een voorzetting in oostelijke richting van de strook bijzondere doeleinden in een groene setting. De belangrijkste functies gelegen in het gebied zijn de Montessori-basisschool aan de westkant en het P.W. Janssen verpleeghuis aan de oostkant. In het gebied daartussen staan circa 60 eengezinswoningen. In tegenstelling tot de wijken Groot Douwel en Blauwenoord zijn het met name twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Het aantal rijwoningen is beperkt. Naast de eengezinswoningen telt het gebied ook circa 16 zogeheten aanleunwoningen. Ten noorden van de wijk, aan de Colmschaterstraatweg is een woonwagenlocatie gelegen voor maximaal 4 standplaatsen.

#### **2.3.2 Detailhandel en horeca**

Binnen het plangebied Colmschate-West is het buurtwinkelcentrum de 'Zwaluwenburg' gelegen. Het buurtwinkelcentrum ligt centraal tussen de wijken Groot Douwel, Klein Douwel, Blauwenoord en het Oostrik. Van oorsprong had dit winkelcentrum een belangrijke rol. Voor de eerste, zover buiten de stad gelegen, nieuwbouwwijken voorzag het winkelcentrum volledig in de mogelijkheid tot het doen van de dagelijkse boodschappen.

Door de komst van het winkelcentrum in Colmschate Zuid en later ook nog een winkelcentrum op de Vijfhoek is de rol van het winkelcentrum de 'Zwaluwenburg' van steeds minder grote betekenis geworden. Toch heeft het winkelcentrum nog altijd een belangrijke buurtfunctie. De supermarkt en de horecafuncties voorzien in de behoefte van de buurt. Naast het cafetaria, bevinden zich in het winkelcentrum een eetcafé, een pizzeria en een Chinees (afhaal)restaurant. In het winkelcentrum bevinden zich naast de supermarkt en de diverse horecagelegenheden, een gespecialiseerde winkel in schaatsen en skeelers, een kapper, een huisartsenpraktijk en een rijkschool.

Elders in de wijk komen geen detailhandels- of horecavestigingen voor.

#### **2.3.3 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

In het gebied Colmschate-West zijn diverse maatschappelijke functies gevestigd. De meeste van deze functies zijn gevestigd in het multifunctionele wijkcentrum 'de Polakkers' of elders in het centrale middengebied.

In Colmschate-West bevinden zich momenteel vier basisscholen. Drie van de vier scholen zijn geclusterd in het multifunctionele wijkcentrum. De vierde school is meer in oostelijke richting gelegen, aan de andere zijde van het centrale groengebied, aan de Eekhoorn.

Naast scholen voor het basisonderwijs zijn er in Colmschate-West ook een peuterspeelzaal, een kinderdagopvang en een buitenschoolse opvang gelegen. De peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang bevinden zich beide in het multifunctionele buurtcentrum 'de Polakkers' aan de Zwaluwenburg, terwijl de kinderdagopvang zich op de hoek van de Waterjuffer en het Wilgehaantje bevindt (ten opzichte van het winkelcentrum aan de overzijde van het water).

Het multifunctionele centrum biedt eveneens plaats aan diverse andere organisatie o.a. de toneelvereniging, de speel-o-theek, Raster en het jongeren centrum. In het multifunctionele centrum bevinden zich tevens twee sportzalen die gebruikt worden door de scholen en diverse sportverenigingen.

In het oosten van het plangebied ligt in de wijk Klein Douwel, aan de Hermelijn, het verpleeghuis en revalidatiecentrum P.W. Janssen. Naast de reguliere verpleeghuiszorg kan ook gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld dagopvang, tijdelijke opname, het restaurant Klein Douwel, zorgabonnementen of aanvullende particuliere verzorging. De zorgvoorziening heeft een regionale functie. Naast het verpleeghuis is ook het hospice De Winde aan de Hermelijn gevestigd. In het hospice worden mensen verzorgd voor wie genezing niet meer mogelijk is.

In de wijk Klein Douwel, aan de Eekhoorn is tevens een dierenarts gevestigd.

Tenslotte is op het winkelcentrum 'Zwaluwenburg' zoals eerder vermeld een huisartsenpraktijk aanwezig.

#### **2.3.4 Overige functies en voorzieningen**

In het plangebied is in het buurtwinkelcentrum 'Zwaluwenburg' een rijkschool gevestigd. Naast deze rijkschool en enkele bedrijfvestigingen aan huis (o.a. een nagelstudio, een cesartherapeut, een eenmansrijkschool en boekhoudkundigbureau), komen er geen solitaire bedrijven voor binnen het plangebied.

In het groengebied aan de rand van Colmschate-West tussen de woonwijken en het kanaal zijn enkele voorzieningen gerealiseerd ter bevordering van het recreatieve gebruik. Een van deze voorzieningen is een skatebaan ter hoogte van het woonwagencamp, aan het Vliegend Hert.

In het gebied is een aantal nutsvoorzieningen aanwezig, zoals een aantal trafohuisjes en gsm-antennes. Eveneens bevindt zich in het plangebied een rioolgemaal.

#### **2.3.5 Groen**

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

Het plangebied Colmschate-West ligt in het dekzandlandschap. Het gebied kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid met veel kleinschalig groen met een algemeen karakter. De wijk Groot Douwel kent een centraal groengebied midden in de wijk aan de Wielewaal, maar dit "heuvelachtige park" is klein van omvang. Aan de oostelijke rand van de wijk bevinden zich enkele waterpartijen die zowel een recreatieve als een beheersfunctie voor het grondwaterpeil hebben. De wijk Blauwenoord wordt met name gekenmerkt door het groen aan de rand van de wijk. Ook hier is wel een centraal groen gebied, gesitueerd aan de Boskrekkel, maar dit groen heeft een zeer intensieve gebruiksfunctie als voetbalveld en speelplaats. Direct aansluitend aan de woonbebouwing ligt aan de zuid- en westzijde van de wijk een kleine groene rand die een buffer vormt tussen de woningen, het spoor en de voormalige rondweg (Wilgehaantje / Vliegend Hert). In het noorden en noordwesten van de wijk Blauwenoord bevinden zich nog enkele waterpartijen, die met name een functie hebben als opvangbekken voor oppervlaktewater en een overstortfunctie voor het riool. Op een aantal plaatsen langs deze watergangen is extra ruimte geschapen om natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken.

Tussen de N348 en de wijken Groot Douwel en Blauwenoord ligt een geluidswal ter bestrijding van het verkeerslawaaï. Het beplantingsprofiel van deze provinciale weg wordt bepaald door het aangrenzende landschap. Als gevolg hiervan heeft de weg een open karakter met bloemrijke bermen. Begeleidende bomen behoren niet tot het streefbeeld van dit wegprofiel.

De wijk Klein Douwel is omringd door groen. Zowel rond het P.W. Janssen Verpleeghuis als achter het wijkcentrum 'de Polakkers' en de scholen liggen relatief grote stukken openbaar groen. Aan deze zijde grenst het plangebied ook aan het Gooikerspark, dat na de toekomstige inrichting tot park, een prima uitloopgebied vormt voor de wijken in Colmschate-West.

In het plangebied komen geen bijzonder beschermwaardige bomen voor. Toch kan de bomenstructuur in het plangebied versterkt worden in relatie tot het dekzandlandschap. Het lanenpatroon langs de Colmschaterstraatweg is in dit kader een goed voorbeeld en moet behouden en hersteld worden. In het kader van de ontwikkeling en inrichting van het Gooikerspark zal de lanenstructuur langs de Colmschaterstraatweg worden hersteld en versterkt.

Bij projecten die ingrijpen in de fysieke ruimte moet geprobeerd worden om, rekening houdend met de stedenbouwkundige structuur, kleine stukjes 'snippergroen' te voorkomen en het groen zoveel mogelijk te concentreren. Dit geldt met name voor de wijk Blauwenoord. Het groen in deze wijk dient zodanig ontwikkeld te worden dat het groen afgestemd is op de gebruikswensen van de omwonenden, met respect voor de 'ondergrond', bestaande uit het onderliggende landschap, de stedenbouwkundige en waterstructuur en de aanwezige flora en fauna.

### 2.3.6

#### **Verkeer**

##### *Gemotoriseerd verkeer*

Het bestemmingsplangebied Colmschate-West is grotendeels ingericht als 30 km-gebied. Door middel van de Oostriklaan, het Wilgehaantje en het Vliegend Hert worden de woonwijken ontsloten. Via de N348, de Siemelinksweg, de Leonard Springerlaan en de Holterweg, zijn het centrum van Deventer en Rijksweg A1 direct benaderbaar.

Doorgaand verkeer door het gebied Colmschate-West wordt tegengegaan door een wegenstructuur met korte rechtstanden, een beperkt aantal verbindingen tussen de woonwijken en een aantal remmende maatregelen op de doorgaande route door het gebied (Oostriklaan - Wilgehaantje).

##### *Fietsverkeer*

Colmschate-West is voor fietsverkeer ontsloten via een groot aantal aansluitingen op omliggende wegen, zoals de Colmschaterstraatweg, de Kanaaldijk-Oost, de Holterweg, de Oostriklaan en de Gooikersdijk. Fietsdoorsteken en vrijliggende fietspaden zorgen voor de ontsluitingen binnen het gebied. Het fietsroutenetwerk heeft een dusdanige opzet dat kruisingen met drukkeren wegen tot een minimum beperkt zijn.

##### *Openbaar vervoer*

De voorstadhalte Deventer-Colmschate is gunstig gelegen nabij het gebied Colmschate-West. De woonwijken liggen op maximaal 1 kilometer van het station. Verder zijn de woonwijken ontsloten door een stadsbuslijn die door het plangebied loopt.

##### *Parkeren*

Binnen het gebied is het parkeren niet gereguleerd. Er kan afwisselend geparkeerd worden op parkeerterreinen, in parkeerhavens of op de rijbaan.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **3.2 Europees- en rijksbeleid**

#### **3.2.1 Nota ruimte (2006)**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. De bij de nota behorende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid behorende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

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

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

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De woningvoorraad en werkgelegenheid zal door vaststelling van dit bestemmingplan niet ingrijpend wijzigen. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

#### **3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedsbeheersplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.



### **3.2.3 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) en de Nota Ruimte. In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Nadere invulling aan het waterbeleid wordt gegeven in de nota Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en in de Europese kaderrichtlijn Water. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw, opgesteld naar aanleiding van de wateroverlast eind jaren '90, moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen –afvoeren" staat hierbij centraal.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden et cetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Streekplan Overijssel 2000+ (2000)**

Het streekplan Overijssel 2000+ geeft de provinciale hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan. In het streekplan is Deventer opgenomen in het stadsgewest Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen. De stadsgewesten moeten een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Ze zullen via hoogwaardige locaties voor wonen en werken een opvangfunctie moeten vervullen voor de provincie en ook voor andere delen van Nederland.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Deventer worden al decennia bepaald door enerzijds de fysieke belemmeringen en anderzijds door de bestuurlijke situatie. Aan de westzijde wordt de stad begrensd door de IJssel. Aan de zuid-, noord- en oostzijde liggen waardevolle landgoederen die deel uitmaken van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Rijksweg A1 aan de zuidzijde van de stad biedt ontwikkelingspotenties voor de stad, maar heeft ook een belemmerende werking. Het streekplan geeft aan dat met de aanpassing van de gemeentegrenzen nadrukkelijk is ingezet op een ruimtelijke ontwikkeling aan de oostzijde van de IJssel.

Voor zowel de realisatie van de verstedelijkingsopgave als voor het tegen gaan van de stedelijke problematiek (het wegtrekken van mensen met hogere inkomens, de daarmee gepaard gaande toenemende eenzijdigheid van stadswijken, de sociale segregatie en de lage maatschappelijke participatie) zet de provincie in op het verbeteren van de stedelijke woningmarkt, waarbij vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd moeten worden. Verbeteringen van bestaande woonwijken, nieuwbouw in herstructureringsgebieden en uitbreidingslocaties bieden daar toe mogelijkheden. Gestreefd wordt 1/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Met het vastleggen/bestemmen van de huidige situatie in Colmschate-West, een woonwijk uit de jaren '70/'80, wordt aangesloten op bovenstaand provinciaal beleid.

### **3.3.2 *Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ en Partiele herziening Ruimte & Water (2006)***

Het provinciale Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (december 2000) geeft in hoofdlijnen het te voeren waterhuishoudkundig beleid voor de provincie aan. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiele herziening Ruimte en Water van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+. Voor natte gebieden nabij steden is een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. Deze gebieden met een functie voor waterberging, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen, zijn in de partiele herziening Ruimte en Water aangewezen als primaire watergebieden. Deze primaire watergebieden, zijn gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van water. Functies die strijdig zijn met het behoud van ruimte voor water worden geweerd. Daarbij wordt vooral gedacht aan woon- en werkgebieden en andere kapitaalintensieve functies. Voor functies die goed verenigbaar zijn met het behoud van ruimte voor water en die passen binnen het geldende ruimtelijke beleid zijn wel mogelijkheden.

In het plangebied Colmschate-West bevinden zich geen primaire watergebieden.

Naast primaire watergebieden zijn er ook aandachtsgebieden voor wateroverlast benoemd. In deze gebieden is water een mede-orderend aspect. In een aandachtsgebied wateroverlast kan onder een aantal voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden indien vaststaat dat de wateropgave goed kan worden ingevuld volgens de watertoets. Het gaat dan om niet afwentelen, compenseren van verlies aan berging, en schadevrij ontwikkelen.

In het plangebied Colmschate-West bevinden zich ook geen aandachtsgebieden.

Het waterbeheer in bestaand stedelijk gebied is met name gericht op het reduceren van grondwateroverlast. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedenbouwkundige ingrepen (bijvoorbeeld herstructurering) rekening wordt gehouden met het aspect water (ordenend principe).

### **3.3.3 *Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel (2005)***

Het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel borduurt voort op het mede door de provincie Overijssel ondertekende Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het Regionaal Bestuursakkoord betreft een akkoord tussen de provincie Overijssel, het waterschap Groot Salland en de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. De tekst in het Regionaal Bestuursakkoord vertaalt de afspraken uit het NBW in de volgende concrete afspraken voor de regio West-Overijssel:

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

### **3.3.4** *Beleid Waterschap Groot Salland (2006)*

Het waterschap Groot Salland heeft in augustus 2006 het waterbeheersplan "Leven met water in uitvoering" vastgesteld. Het plan bestrijkt de periode 2006-2009 en houdt rekening met de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Het waterbeheersplan is een soort overgangsdokument tot dat er een waterbeleidsplan is.

Het Waterbeheersplan rust op vier pijlers te weten:

- veilige dijken;
- ruimte voor water;
- schoon water;
- genieten van water.

In het Waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar vanuit het watersysteem (bekeken) het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het waterbeheersplan een watervisiekaart toegevoegd.

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen stedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoonhouden-scheiden-zuiveren (kwaliteit). Het waterschap hanteert als uitgangspunt het afkoppelen van hemelwater van de riolering als de waterkwaliteit dit toelaat. Hierbij geldt oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem als eerste voorkeur. Als dat niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater.

## **3.4** **Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1** *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. Daarnaast zet het structuurplan in op het vergroten van de capaciteit van de hoofdwegenstructuur, het verbeteren en uitbreiden van het fietsnetwerk en het vergroten van het aantal parkeerplaatsen met name rond de binnenstad.

Tevens is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korter termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad. Voor de wijken in Colmschate geven alle vier de modellen 'bestaande woningbouw' aan. Er zijn tot 2025 geen grote en ingrijpende ontwikkelingen voorzien.

In en rondom het plangebied bevindt zich een aantal ontwikkelingen en specifieke opgaven in het kader van het structuurplan. Zo is in het westelijk deel van het plangebied de N348 gerealiseerd ter versterking van de regionale en stedelijke hoofdwegenstructuur. Ook de 'As Binnenstad-Colmschate' gelegen ten zuiden van het plangebied wordt versterkt zowel op infrastructureel als op het gebied van de werkgelegenheid. En ten noordoosten van de het plangebied wordt een stadspark ontwikkeld: 'Het Gooikerspark' dat als groene vinger van uit het landelijke gebied de stad in reikt.

### 3.4.2

#### ***Gemeentelijk waterbeleid (2007)***

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan 2005 – 2010. Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Eén van de mogelijk te nemen maatregelen is indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage volgens de landelijke afvoer. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkeling rekening te worden gehouden. In onderhavig plangebied worden middels dit bestemmingsplan echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

### **3.4.3 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2007)**

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer, dat op 24 januari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Voor het plangebied betekent dit beleid het streven naar een verblijfsfunctie op alle wegen binnen het gebied (met uitzondering van de in het westen gelegen N348) en het ontmoedigen van doorgaand autoverkeer ten opzichte van het plangebied.

### **3.4.4 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

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

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindersituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging. Waar nodig zijn met name geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan.

### **3.4.5 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)**

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

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

Deze visie is echter nog niet definitief vastgesteld. Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf 3.4.7);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijk "levensloopbestendig" zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. In dit bestemmingsplan dient met voornoemde uitgangspunten rekening te worden gehouden.

#### **3.4.6      *Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit'***

De gemeente Deventer onderstreept het belang van voldoende én veilige kinderspeelruimte in de directe woonomgeving. Het budget voor het beheer, het onderhoud en het tijdig vervangen (revisie) van álle huidige speelvoorzieningen was echter niet meer toereikend om een veilig gebruik te kunnen garanderen. In samenspraak met de toenmalige raadscommissie RFO en de 6 wijkteams is daarom besloten te kiezen voor minder, maar gegarandeerd veilige, beter ingerichte, zorgvuldig over de wijken verdeelde speelplekken in buurten, wijkparken, in speeltuinen en op schoolpleinen.

De opgave voor de komende jaren is:

- biedt speelruimte op maat; voldoende, toegankelijke en veilige speelruimte afgestemd op de aard / omvang van de behoefte in de wijk;
- kies voor een integrale benadering;
- haal het maximale uit beschikbare budgetten.

Voor wijk 5 'Colmschate', bestaande uit Colmschate-West het Oostrik, Colmschate-Zuid en de Vijfhoek stelt het beleidsplan dat naast de bestaande formele speelruimten er ook een aantal nieuwe speelruimten moeten worden gerealiseerd. Ook dienen een aantal van huidige formele speelruimten te worden omgevormd naar informele speelruimten. Volgens de huidige planning van de buurtspeelplannen staat renovatie van de speelplekken in Blauwenoord gepland voor 2008. De overige speelplekken zijn volgens die planning na 2014 aan de beurt. In 2008 wordt het speelbeleidsplan herzien.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer' en 'verkeer en verblijf' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

### **3.4.7 Adviesnota Te gek een eigen plek – Informele ontmoetingsplekken voor jongeren**

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

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

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (Iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan, afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een "No Problem" plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

### **3.4.8 Nota Wonen**

In de Nota Wonen van januari 2002 heeft de gemeente Deventer aangegeven dat zij de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van het wonen voor alle bevolkingsgroepen in Deventer wil bevorderen door voortdurend in te spelen op de veranderende kwaliteitseisen aan woning en woonomgeving, door het voorkomen en tegengaan van een neergaande spiraal in (naoorlogse) wijken door in te blijven zetten op herstructurering van de woningvoorraad (met een gemiddelde terugbouw van minimaal 1 op 1 bij sloop), maar ook door in te zetten op uitbreiding van het volume aan woningen vanuit een compacte stadgedachte (via een gemeentebrede programmering) en door aan te sluiten bij het specifieke van Deventer, de cultuurhistorische identiteit, de multiculturele samenleving en de grote gevarieerdheid die het Deventer woningaanbod kenmerkt.

Passend binnen rijks- en provinciaal beleid en daarop gebaseerde afspraken wordt nieuwbouw toegevoegd om de autonome groei van de bevolking op te vangen en om de regionale opvangtaakstelling in te kunnen vullen. De kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad is door de stadsvernieuwing al voor een deel gerealiseerd in de eerste schil rondom het centrum. Nu wordt in de komende periode via de wijkvernieuwing een vervolg daaraan gegeven in een aantal grotere ontwikkelingsgebieden (Rivierenwijk, Keizerslanden) en een aantal kleinere herstructureringslocaties verspreid over de stad.

In het onderhavige gebied zijn geen mogelijkheden voor inbreiding. De woningen in het gebied zijn kwalitatief goed en gewild. De komende jaren is herstructurering in dit gebied niet noodzakelijk.

#### **3.4.9            *Structuurvisie Detailhandel***

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

In deze hiërarchische opbouw van de winkelstructuur behoort het winkelgebied 'Zwaluwenburg' gelegen in het hart van Colmschate-West tot de buurtcentra. De 'Zwaluwenburg' is een buurtcentrum dat is gelegen in de nabijheid van het winkelcentrum Colmschate en het buurtcentrum 'de Vijfhoek'. Gevolg van deze nabijheid is dat het draagvlak de afgelopen jaren is verminderd. Het aantal detailhandelsfuncties neemt steeds verder af. Afname van het winkeloppervlak wordt nagestreefd, maar kan geschieden via natuurlijk verloop en wordt derhalve niet actief bevorderd. Naast een supermarkt bevinden zich in het winkelcentrum met name horecavoorzieningen en kleinschalige dienstverlening. Zo bevinden zich op het winkelcentrum een kapper en een autorijschool. De aanwezige horeca (pizzeria, snackbar, Chineesrestaurant) functioneert sterk op buurniveau. Voortzetten van deze specifieke functies past in het beeld van de structuurvisie. Initiatieven om invulling te geven aan vrijkomende winkelruimten dienen serieus te worden bekeken, ook in de sfeer van kleinschalige dienstverlening, zoals manicure/pedicure of kinderopvang.

#### **3.4.10           *Concept horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' (discussienotitie is vastgesteld) (2007)***

Een structuur van andere functies dan wonen is in de uitlegwijken Colmschate en de Vijfhoek niet of in veel mindere mate aanwezig. Horecafuncties in de woongebieden worden op grond van het concept horecabeleid Ruimte voor Kwaliteit niet voorgestaan. Vestiging van nieuwe eetgelegenheden, cafetaria's en dergelijke is mogelijk in de verschillende voorzieningencentra (zoals Colmschate, Vijfhoek en Zwaluwenburg). Ook is de vestiging van een enkele aan de hoofdfunctie ondergeschikte horecavestiging in de vorm van bijvoorbeeld een kiosk, theehuis of pannenkoekenrestaurant mogelijk bij De Ulebelt in het Gooierspark, gelegen ten noordoosten van het plangebied Colmschate West.

#### **3.4.11           *Nota Prostitutiebeleid (2000)***

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.



Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met uitsluitend een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is er opgericht dat seksinrichtingen in overwegende mate het centrum zijn gesitueerd. Het plangebied Colmschate-West is in overwegende mate een woonwijk waarin geen seksinrichtingen zijn toegestaan.

### 3.4.12

#### **Groenbeleidsplan**

Het groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit blijven behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *“De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren”.*

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals het groengebied naast de scholen en de groenzones in het hart van de wijken Groot Douwel en Blauwenoord worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeerbepaling kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het Groenbeleidsplan.

### **3.4.13 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis**

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situatie met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situatie.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

### **3.4.14 Welstandsnota gemeente Deventer (2004)**

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Voor de wijken Blauwenoord en Groot Douwel is in de welstandsnota een aparte beschrijving opgenomen. Naast deze deelgebieden zijn er ook twee specifieke gebiedstypen binnen het plangebied te weten het gebiedstype 'winkelcentrum' welke geldt voor het buurtcentrum

Zwaluwenburg en het gebiedstype 'wooncomplex, scholen en instituten' welke geldt voor het scholencomplex aan de Zwaluwenburg en voor het verzorgingshuis P.W. Janssen. Het plangebied kent een toetsingniveau 2 (regulier).

## **4 Beheer- en ontwikkelingsvisie**

### **4.1 Beheervisie**

In het plangebied wordt geen ingrijpende verandering in de functionele en ruimtelijke structuur voorzien. Het bestemmingsplan heeft dan ook primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

#### **4.1.1 Wonen**

Een groot deel van het gebied Colmschate-West is in gebruik als woongebied. Grote delen van deze wijk zijn tot stand gekomen met gebruik van ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Om de gerealiseerde stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de bepalingen ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden.

#### **4.1.2 Bedrijven**

In Colmschate-West komen naast enkele maatschappelijke, sociale en medische voorzieningen geen solitaire bedrijfsvestigingen (niet zijnde beroep of bedrijf aan huis) voor. In het plangebied bevinden zich wel diverse bedrijfjes aan huis, zoals een nagelstudio, een schoonheidssalon, een cesartherapeut, een eenmansrijschool en een boekhoudkundig bureau.

De aanwezigheid van deze kleinschalige bedrijvigheid is een positieve ontwikkeling. Kleinschalige vormen van bedrijvigheid kunnen een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen. Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheden om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemming voorwaarden opgenomen.

#### **4.1.3 Detailhandel en horeca**

In Colmschate-West komen alleen in het buurtwinkelcentrum de 'Zwaluwenburg' enkele detailhandels- en horecavestigingen voor. Verspreid in de wijk zijn geen detailhandels- en/of horecavestigingen gelegen.

Uitgangspunt is de bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in een zgn. winkelstrip, in principe ongemoeid te laten tenzij in het kader van wijkvernieuwing of anderszins verplaatsing of opheffing noodzakelijk is. Dit uitgangspunt wordt ook voor het buurtcentrum de 'Zwaluwenburg' toegepast, want hoewel de functie en het draagvlak van het buurtcentrum in de loop der tijd is afgenomen als gevolg van de komst van winkelcentrum Colmschate en buurtcentrum de Vijfhoek, voorziet ze nog altijd in een belangrijke (buurt)vraag.

De winkelfunctie binnen het buurtcentrum moet mogelijk blijven, maar initiatieven om een andere invulling te geven aan vrijkomende (winkel)ruimten dienen serieus te worden bekeken. Mogelijkheden voor het vestigen van kleinschalige dienstverlening worden middels dit bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt.

Ook de horecavestigingen in het buurtcentrum zullen als zodanig worden gehandhaafd. Voor de horecafuncties geldt hetzelfde uitgangspunt als voor de detailhandel: bestaande horecavestigingen zullen worden gehandhaafd. Bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of worden vervangen door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond).

Buiten het buurtcentrum zullen geen detailhandels- en/of horecavestigingen worden toegestaan. Dit betekent dat verspreide bewinkeling, evenals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen en het vestigen van horecavoorzieningen in de rest van het plangebied wordt tegengegaan.

#### **4.1.4 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij (nieuw)bouwplannen wordt aandacht besteed aan welke ruimte bestemd is voor ontmoeting, sport- en speelvoorzieningen, sociale voorzieningen (onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur) en accommodaties. Woningbouw en voorzieningen worden in een vroegtijdig stadium op elkaar afgestemd. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen.

Zoals in § 2.3.3. is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

In navolging van de wensen uit het Sociale structuurvisie en het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal maatschappelijke functies zijn opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

Daarnaast is binnen de bestemmingen Verkeer, Verkeer – Verkeer en verblijf en Groen de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel in te kunnen spelen op de wens om speelvoorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen voor jongeren in de wijken mogelijk te maken.

In het gebied bevindt zich in het buurtwinkelcentrum ook een huisartsenpraktijk. Deze gevestigde praktijk dient zoveel mogelijk intact gelaten te worden. Nieuwvestiging van medische of therapeutische praktijken is mogelijk binnen het buurtwinkelcentrum. Elders in de wijk kunnen medische of therapeutische praktijken slechts worden gevestigd onder de voorwaarden van 'beroep en bedrijf aan huis', dan wel zijn ze specifiek bestemd.

#### **4.1.5 Overige functies en voorzieningen**

De in het plangebied aanwezige rijschool, gevestigd aan de Zwaluwenburg 17-19 is conform het huidige gebruik (dienstverlening) bestemd. De bestemming op het perceel is "centrum" zodat er de nodige flexibiliteit bestaat om de locatie, mocht het nodig zijn, opnieuw te kunnen invullen met een ander dienstverlenende bedrijf of een sociaal-maatschappelijke voorziening. Tevens is het mogelijk het pand (opnieuw) in gebruik te nemen voor een detailhandelvestiging. Uitgangspunt is dat het huidige gebruik kan worden voortgezet en de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van het pand blijven gehandhaafd.

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen, onder andere trafohuisje, en het rioolgemaal, worden opgenomen binnen de bestemmingen 'groen' 'verkeer', 'verkeer-verblijf' en/of 'water'.

#### **4.1.6 Groenstructuur en water**

De hoofdgroenstructuur in het plangebied is als zodanig bestemd. Om onnodige starheid te voorkomen zijn binnen de groenbestemming tevens fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. toegestaan. De hoofdfietsverbindingen zijn via een aanduiding op de plankaart opgenomen. In de woonwijken zijn de kleine groenstructuren veelal opgenomen in de verkeersbestemming om flexibel te kunnen omgaan met een eventuele herinrichting van de openbare ruimte.

In het gebied zijn de hoofdwaterpartijen en hoofdwatergangen als zodanig bestemd. Voor de belangrijke watergangen (A-watergangen) is het van belang, dat de oevers zoveel mogelijk obstakelvrij blijven in verband met het onderhoud en beheer van de betreffende watergang. In verband daarmee is in het plan ook een zgn. dubbelbestemmingsbepaling opgenomen ten behoeve van het beheer en de bescherming van de watergang.

De als "Waterkering" (dubbelbestemming) op de kaart aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de hoofdwaterkering, waterhuishouding en de daarbij behorende beschermingszones.

#### **4.1.7 Infrastructuur**

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen woonstraten en doorgaande c.q. ontsluitingswegen. Over het algemeen kennen de woonstraten een 30 km/uur regime. Op de doorgaande wegen (zoals de N348 en de Holterweg die buiten het plangebied ligt) geldt over het algemeen een maximale snelheid van 50 km/uur. De ontsluitingswegen (zoals de Oostriklaan en Wilgehaantje) kennen beide snelheidsregimes.

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming "Verkeer" en de woonstraten hebben de bestemming "Verkeer- Verkeer en Verblijf". Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. zijn toegestaan.



## **5 Randvoorwaarden**

### **5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie**

#### **5.1.1 Ondergrond**

De ondergrond van Colmschate-West bestaat nagenoeg geheel uit een post glaciale dalopvulling of laag terras met horizontaal gelaagde, grindvrije, fijne zanden. Het zeer fijne tot fijn zand wordt afgewisseld met laagjes van meer of minder kleiig zand. Hier en daar is de grond rijk aan ijzeroerkorrels.

#### **5.1.2 Geomorfologie**

Het plangebied kenmerkt zich door dekzandlaagtes en dekzandhoogtes. Het dekzand is in het late Pleistoceen (tot 12.000 voor heden) geformeerd. Door het toenmalige open toendra-achtige landschap had de wind vrij spel en verstoven grote zandpakken. Deze stoven op bepaald plaatsen op en sleten op bepaalde plaatsen uit. De heersende oost-west windrichting veroorzaakte samen met de waterlopen vanaf de Holterberg, de huidige ondergrond van het landschap. Gedurende het Holoceen (12.000 - heden) ontstond meer vegetatie en kwam de bodem meer vast te liggen, waardoor het zand minder stooft. Vanwege de langzaam toenemende invloed van de IJssel ontstond meer invloed van het rivierwater in het gebied. De meanderende rivier liet dode armen in het gebied achter. Droogliggende beddingen stoven uit en vormden rivierduinen. De rivier brak ook door de eigen bedding heen, waardoor crevasses ontstonden. In de middeleeuwen werd de invloed van de mens op het landschap steeds groter. Kleine zandbulten werden afgetopt, het oude microreliëf verdween. Door de aanleg van een esdek kwam de natuurlijke bodem onder een laag vruchtbare grond te liggen.

Colmschate ligt op een dekzandrug waarover in de Late Middeleeuwen grotendeels een esdek is aangelegd. Dit is de bekende Colmschater Enk. In de zuidoosthoek van Blauwenoord bevindt zich een uitloper van deze zandrug. Centraal in Groot Douwel ligt een hoge dekzandkop; het gebied rond de kop ligt lager.

### **5.2 Archeologie / cultuurhistorie**

#### **5.2.1 Archeologie**

Door diverse instanties zijn resten van bewoning uit de periode van de midden-steentijd (9.000 voor Chr.) tot de late middeleeuwen (1600) opgegraven. In 2000 is de stand van 30 jaar onderzoek opgemaakt in een rapportage waarin alle bekende vindplaatsen worden beschreven. Dit is geactualiseerd en geïnterpreteerd in de verwachtingenkaart. De nadruk van de vondsten ligt vooral op de Bronstijd en de (inheemse) IJzertijd (1.500 voor Chr. – 350 na Chr.). Deze periodes zijn rijk vertegenwoordigd.

De zeldzamere, maar daarmee niet minder waardevolle tijdvakken zijn de Steentijden (tot 1.500 v Chr.), de Merovingische Tijd (350-700 na Chr.) en de Karolingische Tijd (700-1.000 na Chr.).



Voordat het gebied Colmschate-West werd bebouwd zijn delen van het gebied onderzocht. Deze onderzochte gebieden zijn nu archeologisch gezien leeg. Voor het overige gebied waar is gebouwd, geldt dat de gehanteerde bouwwijze er vermoedelijk toe heeft geleid dat veel bodemarchief ongezien, grotendeels verloren is gegaan. Indien hier evenwel niet al te veel verstorende werkzaamheden hebben plaatsgevonden, dan kan het zijn dat het bodemarchief nog (deels) aanwezig is.

De zuidoost hoek van Blauwenoord vormt de westelijke uitloper van de hoge dekzandrug van Colmschate. Mogelijk zijn hier resten van prehistorische bewoning te verwachten. Daarom heeft de hoge dekzandrug een middelhoge archeologische verwachting. Ook de randzones van deze hoge dekzandruggen zijn archeologisch interessant, zoals blijkt uit de resultaten van de opgraving aan de Goudwesp. Met name in de hoge en late Middeleeuwen verplaatste men de boerenerven van de hoge delen naar de randzones. Daarom heeft ook de randzone van deze dekzandrug een middelhoge archeologische verwachting. De westelijke rand, die wordt doorsneden door het Overijssels Kanaal, kent een lage archeologische verwachting.

Centraal binnen Groot Douwel ligt een middelgrote hoge dekzandkop. Op dit hoge deel zijn mogelijk archeologische resten te verwachten, hoewel aanwijzingen daarvoor tot op heden ontbreken. Daarom heeft deze zone een middelhoge archeologische verwachting. De lagere delen om deze kop kennen een lage archeologische verwachting, dit geldt met name de zuidoostelijke hoek van de buurt. Een uitzondering hierop vormt de directe omgeving van het 14<sup>de</sup> eeuwse erf Steinvoorde – Kolkman. Dit heeft eveneens een middelhoge archeologisch verwachting.

Waardenkaart Colmschate Noord



Waardenkaart Colmschate Noord



## **5.2.2 Archeologische en cultuurhistorische waardevolle monumenten, bouwwerken en elementen**

Binnen het plangebied Colmschate-West zijn geen (archeologische) monumenten en cultuurhistorische waardevolle bouwwerken en elementen aanwezig.

## **5.3 Milieu-aspecten**

Het overgrote deel van het plangebied kent een woonfunctie. De woon- en leefkwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door de milieubelasting vanwege de aanwezige verkeeraders die het plangebied begrenzen, de Holterweg en de spoorlijn Deventer - Almelo aan de zuidzijde, de N348 door het westelijke deel van het plangebied (milieu-effecten: verkeerslawaaï, luchtverontreiniging, externe veiligheid). De externe veiligheid in het plangebied wordt mede bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N348 en de spoorlijn Deventer - Almelo. De bodemkwaliteit in het plangebied kan een belemmering vormen bij eventuele nieuwbouw en wordt nader beschouwd aan de hand van de bekende bodemonderzoeken.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

### **5.3.1 Bedrijven en milieuzonering**

De bedrijvigheid in en nabij het plangebied bestaat uit de volgende op grond van de Wet milieubeheer 'geregistreerde bedrijven':

- Verpleeghuis PW Janssen, Hermelijn 2, categorie 2;
- Montessori Basisschool, Eekhoorn 10, categorie 2;
- Hospice De Winde, Hermelijn 2, categorie 1;
- Cesartherapie van der Linden, Hermelijn 47, categorie 1;
- Jager O.C. munitie recondition, Karkiet 35, categorie 2 (vergunning);
- Boekhoudingsbureau v.d. Ree, Karkiet 37, categorie 1;
- Nagelstudio Koolwitje, Koolwitje 6, categorie 1;
- Kinderdagverblijf, Waterjuffer 6, categorie 2.

Deze verspreid in het plangebied gelegen functies en voorzieningen behoren tot de milieucategorieën 1 en 2. Voor de milieucategorieën 2 geldt dat voldaan moet worden aan de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Deze functies leveren geen onacceptabele hinder op voor de woonomgeving.

### **5.3.2 Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door industrie en (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (januari 2007). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaai en industrielawaai niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorwegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk die binnen de wettelijke onderzoekszone van om liggende (rail)wegen en/of industrieterreinen zijn geprojecteerd en akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### **5.3.3 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te worden. Voor de beheersdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan voor deze delen geen specifiek milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

### **5.3.4 Luchtkwaliteit**

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. De Wet bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

De "Wet luchtkwaliteit" geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. De gemeente dient te beoordelen of medewerking aan het ruimtelijk plan nadelige gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Is dit het geval dan dient nagegaan te worden of de normstelling in acht genomen wordt en bij overschrijding van de normen zodanig maatregelen worden genomen dat de overschrijdingen worden weggenomen of in elk geval beperkt. De luchtkwaliteit in het gebied Colmschate-West wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer op de N348, de Holterweg en de Oostriklaan/Leonard Springerlaan.

Het wegverkeer op enkele drukke wegen in en om het plangebied beïnvloedt de luchtkwaliteit ter plaatse. In dit verband zijn de N348 en de Holterweg van belang, en in mindere mate de Oostriklaan / Leonard Springerlaan. Het plangebied ligt niet nabij wegen waarvoor in het planjaar 2005 de knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit in beeld zijn gebracht. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante wegen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit en het feit dat het een conserverend plan betreft, waarbij van een verandering in de verkeersproductie en - attractie geen sprake zal zijn, is niet te verwachten dat het plan nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

Gezien het feit dat het een in overwegende mate conserverend plan betreft zullen wijzigingen aan woningen, zolang het binnen het vigerend bestemmingsplan past, geen toetsing vergen aan de normen van de 'Wet luchtkwaliteit'. De bepalingen in de 'Wet luchtkwaliteit' zijn enkel van toepassing indien de gemeente als overheid bevoegdheden uitoefent die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Beperkte wijzigingen aan bestaande woningen die grotendeels passen binnen het vigerende bestemmingsplan vallen hier niet onder en daarom blijven de bepalingen van de 'Wet luchtkwaliteit' in een dergelijk geval buiten beschouwing.

### **5.3.5 Externe veiligheid**

In en rond het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die significante invloed hebben op de veiligheid in de woonomgeving. Wel vindt doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor en de N348.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de spoortrajecten Deventer - Almelo en Deventer - Zutphen gelegen. Over deze trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De N348 door het westen van het plangebied is een aangewezen route gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is thans de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Daarin staat onder meer dat het aandachtsgebied voor de beoordeling van het groepsrisico (GR) ten gevolge van het spoor bestaat uit een zone van 200 m tot het spoor. De hoogte van het groepsrisico is bepaald in het rapport "Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer" van maart 2007. Uit dit rapport blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde is gelegen. Tevens blijkt uit berekeningen dat er geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) ten gevolge van het spoor aanwezig is.

Aan de westzijde van het plan ligt de N348. Het plangebied ligt binnen de zone van 200 meter waarbinnen aandacht moet worden geschonken aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Bij de vaststelling van deze route in 2006 is een onderzoek gevoegd naar de hoogte van het PR en GR ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij die besluitvorming is de verantwoordingsplicht gevoerd. Uit het onderliggende risico-onderzoek van september 2005, genaamd "Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348" blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft. Tevens blijkt uit de berekeningen dat er geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) ten gevolge van het wegvervoer aanwezig is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen deze aandachtsgebieden van het spoorvervoer en het wegvervoer van gevaarlijke stoffen. Derhalve wijzigt het groepsrisico niet.

### 5.3.6 **Ecologie**

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

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de Wezel en de Bunzing holen hebben in de spoordijk. Mogelijk maken beide soorten gebruik van de groenstructuren in Colmschate West (Klein en Groot Douwel en Blauwenoord). Deze groenstructuren worden tevens gebruikt door vogels en kleine zoogdieren. Mogelijk dienen de waterpartijen nog als leef- en voortplantingsgebied voor amfibieën en vissen. De spoordijk wordt door veel soorten gebruikt als leefgebied en als verbindingsmogelijkheid naar andere delen van Deventer. Gezien het stedelijke karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden verder beperkt zijn.

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve is ecologisch onderzoek niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan.

### 5.3.7 **Duurzaamheid**

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaamverkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan met enkele mogelijkheden voor uitbreiding dan wel vervanging van bestaande bebouwing. Concrete bouwplannen zullen in dat verband beoordeeld worden op genoemde duurzaamheidthema's. Beleids- en toetsingskaders zijn het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2003-2008 en de Nota Wonen van januari 2002.

## 5.4 **Leidingen en straalpaden**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied straalpaden, ondergrondse en bovengrondse leidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

In het plangebied ligt langs de westzijde van de N348 een gasleiding van 8 inch met een druk van 40 bar. Conform de circulaire van het ministerie van VROM geldt voor deze leiding een toetsingsafstand van 20 meter en een minimale aan te houden bouwafstand van 7 meter voor gebiedsklasse 3 (woonwijk) en 4 meter voor gebiedsklasse 1 (geen of uitsluitend incidentele bebouwing). Deze afstanden gelden ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (vrijwaringszone).

De bebouwingsvrijzone ten behoeve van de in het plangebied gelegen ondergrondse watertransportleiding(en) bedraagt 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Op een hoogte van circa 48 m + NAP loopt over het zuidwesten van het plangebied een straalverbinding, in oost-westelijke richting (Deventer-Markelo). Bouwen tot een zodanige hoogte dat binnen die verbinding wordt gekomen, is in principe niet toegestaan.

De bovengrondse 110 kV-hoogspanningleiding loopt in noord-zuidelijke richting aan de westkant van het plangebied, grotendeels parallel aan de N348 en het Overijsselskanaal. In het plangebied staan 4 hoogspanningsmasten. Onder en tussen de masten en onder de lijn geldt een belemmeringenstrook. Binnen deze strook gelden beperkingen voor een ieder betreffende bebouwing, beplanting en activiteiten. Deze strook is links en rechts van de hoogspanningslijn 26 meter breed. Op alle kavels binnen deze strook heeft Edon Groep BV een zakelijk recht. Dit recht is als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Tenslotte bevindt zich in een aantal hoogspanningsmasten antennes voor mobiele telefonie.

## **5.5 Waterhuishouding**

### **5.5.1 Inleiding**

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### **5.5.2 Grondwater**

Afstroming van grondwater in dit gebied vindt plaats vanuit het oosten naar de IJssel toe. Het maaiveld in Colmschate West ligt globaal op NAP +660 tot NAP +950. De hoogte van de grondwaterstanden variëren tussen NAP +405 en +580. Dit betekent dat de drooglegging van het terrein is verzekerd.

### **5.5.3 Oppervlaktewater**

Door het plangebied lopen meerdere watergangen die onderling met elkaar zijn verbonden met duikers. De waterhoogte van de watergangen wordt door middel van een gemaaltje en een inlaat vanuit het Overijsselskanaal op peil gehouden.

De watergangen (peilhoogte NAP + 485) hebben waterstaatkundig gezien meerdere functies:

- een aan- en afvoerende functie voor Colmschate-West en voor het achterliggende gebied (o.a. het Oostrik en het gebied van de Scheg ten zuiden van de spoorlijn Deventer - Almelo);
- de opvang van het hemelwater bij hevige regenval (retentie) en de afvoer hiervan;
- opvang van overstortend rioolwater;
- voldoende drooglegging van het aangrenzende gebied;
- een grote belevingskwaliteit voor de wijk.

Deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap Groot Salland.

#### **5.5.4 Hemelwater**

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de nota Waterbeheer 21e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren".

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

Onderzocht moet worden of bij nieuwe ontwikkelingen schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Uitgangspunt is dat infiltratie van het hemelwater van de verharde oppervlakken ter plaatse op eigen terrein wordt gerealiseerd en niet wordt afgewenteld. De afvoer van het hemelwater van vuil verhard terreinoppervlak (o.a. wegen) moet worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

#### **5.5.5 Afvalwater**

Het rioolstelsel in Colmschate-west is een zogenoemd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater samen met het hemelwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in een buizenstelsel worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Omdat er via het afvalwaterriool ook hemelwater wordt afgevoerd kan het riool dit niet aan en wordt bij zeer hevige regenval overgestort op het oppervlaktewater in de wijk. Mede om het overstorten van het afvalwater te beperken wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk schoon hemelwater af te koppelen door dit ter plaatse te infiltreren in de bodem.

#### **5.5.6 Waterkering**

De waterkering langs het Overijsselskanaal is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Waterkering (dubbelbestemming)'. Bij bebouwingen en andere (grond) werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de waterkering. Voor de waterkering is de keur van toepassing.

#### **5.5.7 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is er eenmalig een overleg geweest met Waterschap Groot Salland. Hierbij is geconstateerd dat binnen de bestemming "Groen" niet de mogelijkheid is opgenomen om duikers, bruggen en dammen te realiseren. In de voorschriften is daarom binnen de bestemming "Groen" de mogelijkheid opgenomen om duikers, bruggen, dammen e.d. te realiseren.

### **5.6 Verkeer en parkeren**

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

## 5.7 Sociale veiligheid

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

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

Ten aanzien van de sociale veiligheid is het gebied Colmschate-West te onderscheiden van andere woonwijken door een hoge bebouwingsdichtheid. Door de hoge bebouwingsdichtheid is vanuit een groot aantal woningen zicht op de openbare weg. Verder typeert het gebied zich ook door gemeenschappelijke binnenterreinen (pleintjes) en op vele plaatsen achterpaden en doorsteken, welke voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn. Deze plaatsen bevorderen de sociale veiligheid niet.

In opdracht van het college van Burgemeester en Wethouders is in het eerste kwartaal van 2009 een scan uitgevoerd naar de mate van sociale veiligheid in het plangebied. De conclusies en voorgestelde maatregelen uit deze scan zijn opgenomen in de zienswijzennota Bestemmingsplan Colmschate-West. De scan is namelijk uitgevoerd naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Naar aanleiding van de scan is het bestemmingsplan op één punt aangepast. De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied van een drietal doorsteken in het plangebied is gewijzigd in de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om de doorsteken tussen de woningen Wielewaal 24 en Vogelslag 42, tussen Wielewaal 54 en Kwikstaart 8 en tussen Nachtegaal 12 en Nachtegaal 14. De bestemming is gewijzigd met als doel deze doorsteken in de toekomst eventueel aan de openbaarheid te kunnen onttrekken mits voldoende draagvlak hiertoe bestaat onder de direct omwonenden.

Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde maatregelen op in totaal 10 zogenaamde 'hotspots', de plaatsen waar bevordering van de sociale veiligheid de meeste aandacht behoeft. Ook wordt aangegeven of het bestemmingsplan het geschikte instrument is in het verbeteren van de sociale veiligheid op deze plaatsen. Deze 'hotspot'-lijst maakt onderdeel uit van de uitgevoerde scan.

### *Groot Douwel / Klein Douwel*

- Binnendoorroute via de pleintjes vanaf het eind van de Roodborst naar het begin van de Koperwiek er uit halen met in het verlengde hiervan de doorgang vanaf de Koperwiek naar de school langs de woning Nachtegaal 14. Het bestemmingsplan is op deze 3 plaatsen gewijzigd van Verkeer - Verblijfsgebied in Wonen met als doel vast te leggen dat deze doorsteken in de toekomst zonder een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan aan de openbaarheid kunnen worden onttrokken mits hiertoe voldoende draagvlak bestaat onder de direct omwonenden.



- De structuur van de achterpaden achter de woningen Vogelslag 1 tot en met 27 flink aanpakken. Deze achterpaden hebben de bestemming 'Wonen' en zijn bestemmingsplantechnisch al aande openbaarheid onttrokken. Het bestemmingsplan heeft hier op dan ook geen wijziging.
- De carports bij de Kievit verwijderen en het herinrichten van deze openbare ruimte. Deze carports zijn particulier eigendom en daarom niet zomaar te verwijderen. De bestemming op dit moment is 'Wonen-garageboxen'. Omzetting naar een parkeervoorziening is zonder bestemmingsplanwijziging mogelijk. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen wijziging.
- In het algemeen de bestrating rond bomen aanpakken. Dit is een kwestie van onderhoud. Het bestemmingsplan heeft hierop dan ook geen aanpassing.
- Het aanpakken van de achterpaden aan de Kievit, Grutto en Roerdomp. De bestemming is op dit moment 'Wonen, bouwzone bijgebouwen'. De achterpaden zijn bestemmingsplantechnisch al aan de openbaarheid onttrokken. Het bestemmingsplan heeft hiervoor geen wijziging.

#### *Blauwenoord*

- Forse aanpak rond speelvoorzieningen aan de Citroenvlinder en overwegen een raam in de blinde gevel van de woning aan de Citroenvlinder 55 te plaatsen. Het betreft hier onderhoud en eventueel een bouwkundige wijziging binnen de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan heeft hiervoor geen aanpassing.
- Rigoureuze aanpak van het groengebied aan de Boskrekkel. Het betreft hier ook onderhoud, waardoor het bestemmingsplan geen aanpassing heeft.
- Aanpak vervuiling openbaar gebied en particulier ruimten die in open verbinding staan met het openbaar gebied. Ook de wildgroei in (wellicht) illegale bouwsels moet hierbij betrokken worden. Ook hier is sprake van onderhoud en daarnaast handhaving. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet aangepast te worden.
- Renovatie van de waterpartij aan het Schrijvertje. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing, omdat het hier onderhoud betreft.
- Situatie rond het pleintje Veldhommel/Waterjuffer aanpakken in verband met de aanwezigheid van het kinderdagverblijf. De aanpassingen in verband met de veiligheid passen binnen de bestemming. Het bestemmingsplan heeft hiervoor geen aanpassing.

Een check op de haalbaarheid en de eventuele uitvoering van de aangedragen oplossingsrichtingen voor de hotspots wordt via een ander traject, buiten dit bestemmingsplan om uitgevoerd.

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

## **6 Planopzet en juridische aspecten**

### **6.1 Inleiding**

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt ingegaan op de overgang van het analoge, "papieren" bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op de standaardisering van de bestemmingsplannen. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 6.4 op de handhaving van de bestemmingsplanvoorschriften ingegaan.

### **6.2 Plansystematiek**

Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. In de nieuwe wet, het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening en de ministeriele regelingen (o.a. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) zijn allerlei regels opgenomen m.b.t. de standaardisering en digitale uitwisseling van bestemmingsplannen.

De standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de voorschriften en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn de nieuwe regels (zoveel als technisch haalbaar en juridisch mogelijk) doorgevoerd.

Een andere belangrijke verandering ten opzichte van de huidige praktijk is dat het digitale plan het primaat krijgt boven het analoge plan. Het gaat hierbij niet om het beschikbaar stellen van kaarten e.d. in pdf-vorm, maar het gaat om objectgetekende plankaarten waarbij door een klik op een bestemmingsvlak informatie kan worden opgevraagd. Vanwege de verwachting dat veel gemeenten en softwareleveranciers niet op tijd klaar zijn om bestemmingsplannen niet alleen op papier maar ook digitaal beschikbaar te stellen, is besloten tot een overgangstermijn van 1 jaar. Dit betekent dat op 1 juli 2009 het bestemmingsplan in digitale vorm juridische status krijgt (het analoge plan is een verbeelding) en ook via elektronische weg door de gemeenteraad zal moeten worden vastgesteld. Ook is het pas op 1 juli 2009 verplicht om de SVBP2008 toe te passen. Indien technisch mogelijk zijn in dit bestemmingsplan de standaarden toegepast.

## 6.3 Planopzet

### 6.3.1 Algemeen

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

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

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- hoofdstuk II bevat de voorschriften in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- hoofdstuk III bevat de algemene bepalingen. Hierbij gaat het om voorschriften die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke voorschriften, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedurebepalingen.
- tenslotte bevat hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Deze voorschriften bevatten onder meer de overgangsbepalingen, strafbepaling en de titel.

### 6.3.2 Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk voorschriften omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 lid 15 van de voorschriften wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwvergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is – en dit is vrijwel altijd het geval – vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.

### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als "*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*". Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet een persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan kamerbewoning e.d.

## **6.3.3 Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen**

### *Algemeen*

De voorschriften komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwvoorschriften grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

De voorschriften bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwvoorschriften;
- Nadere eisen;
- Vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- Specifieke gebruiksvoorschriften;
- Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- Aanlegvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep. Allereerst worden de enkelbestemmingen besproken en vervolgens de dubbelbestemmingen.

#### Bestemming Bedrijf: Artikel 4

In het zuidoostelijk deel van het plangebied, tussen de Sprinkhaan en de spoorlijn Deventer-Almelo is een gemeentewerf gelegen. Deze is in het bestemmingsplan als zodanig specifiek bestemd.

#### Bestemming Centrum: Artikel 5

Het gebied ter plaatse van buurtwinkelcentrum de Zwaluwenburg is bestemd als 'Centrum'. Voor deze opzet is gekozen vanwege het centrale en verzorgende karakter dat de dit gebied heeft voor de omgeving. In het gebied zijn woningen, winkels, horecavestigingen, medische praktijken, kinderopvang, etc. mogelijk. Naast de verkeersfunctie is de openbare ruimte van het gebied tevens bestemd voor parkeren en speel- en ontmoetingsplekken.

#### Bestemming Groen: Artikel 6

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De hoofdfietsverbindingen zijn via een aanduiding op de plankaart opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

Via een vrijstelling is de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tevens mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits vrijstelling is verleend.

#### Bestemming Maatschappelijk: Artikel 7

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Ter plaatse van verpleeghuis P.W. Janssen is tevens een verpleeghuis toegestaan.

#### Bestemming Verkeer: Artikel 8 / Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 9

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen en woonstraten. De hoofdwegen kennen de bestemming Verkeer (Artikel 8) en de woonstraten kennen de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijf (Artikel 9).

Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken en water.

Binnen de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijf vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water.

Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen. Tevens is via een vrijstelling de mogelijkheid opgenomen dat

ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Wonen: Artikel 11

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn eensluidende bouwvoorschriften opgenomen.

De voorschriften bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Voorts is op de kaart een aanduiding voor praktijkruimten opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen praktijkruimten t.b.v. medische doeleinden, niet zijnde een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, worden opgericht.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in deze bestemming de mogelijkheid is opgenomen om via een vrijstelling de vestiging van bijzondere woonvormen mogelijk te maken.

#### Bestemming Wonen - Garageboxen: Artikel 12

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen, tenzij op de plankaart een andere maat is aangegeven.

#### Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 13

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als 'Wonen - Gestapeld'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende voorschriften. Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan (zie bestemming Wonen).

Voorts is op de kaart een aanduiding voor een kinderdagverblijf opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een kinderdagverblijf toegestaan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in deze bestemming de mogelijkheid is opgenomen om via een vrijstelling de vestiging van bijzondere woonvormen mogelijk te maken.

#### Bestemming Wonen - Woonwagens: Artikel 14

Deze bestemming is toegekend aan de woonwagenlocaties in het gebied. Op de plankaart is aangegeven hoeveel standplaatsen maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

#### *Dubbelbestemmingen*

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De bepalingen van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Het plan kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Artikel 15 Leiding – Gas (dubbelbestemming);
- Artikel 16 Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming);
- Artikel 17 Leiding – Water (dubbelbestemming);
- Artikel 18 Leiding – Straalpad (dubbelbestemming);
- Artikel 19 Waterstaat- Waterkering (dubbelbestemming).

#### **6.3.4 Hoofdstuk III: Algemene bepalingen**

De algemene bepalingen omvatten een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze voorschriften zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 20: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 21: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

Artikel 22: Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de aangegeven bestemming. In de verschillende bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

Artikel 23: Algemene vrijstellingsbepalingen

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via vrijstelling een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10%.

Artikel 24: Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Artikel 25: Algemene procedurebepalingen

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

#### **6.3.5 Hoofdstuk V: Overgangs- en slotbepalingen**

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de voorschriften de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Ook deze bepalingen hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 26: Strafbepaling

In deze bepaling is de overtreding van verbodsbepalingen strafbaar gesteld.

#### Artikel 27: Overgangsbepalingen

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

#### Artikel 28: Slotbepaling

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 6.4

### Handhaving

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

#### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure, doordat in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten is ingebouwd.

#### 2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

#### 3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

#### 4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.





## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

In artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan opgenomen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 7.3 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Colmschate-West' met ingang van 24 januari 2008 tot en met 5 maart 2008 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

In deze paragraaf zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

#### A. A. de Vries, Roodborst 14, Deventer

##### *Samengevat*

- a. Inspreker stelt dat vraag of de groenstrook achter de woningen aan de Roodborst 10 t/m 16 bij de woningen betrokken kan worden d.m.v. koop/ pacht.
- b. Daarnaast heeft inspreker een opmerking over het onderhoud van groen. Het verzoek is om het grasveld bij de vijver achter de Roodborst te vervangen door onderhoudsvrij groen.

##### *Reactie gemeente*

- a. *De groenstrook vormt een onderdeel van de wijkstructuurgroen. Volgens de uitgangspunten in de regeling 'Regeling Uitgifte openbaar groen' (februari 2003) wordt wijkgroen niet uitgegeven. Derhalve is het niet mogelijk om de groenstrook achter de woningen aan de Roodborst 10 t/m 16 te pachten.*





De Deventer Bomenstichting, het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Kamer van Koophandel Oost Nederland, Centrum voor Beveiliging van Veiligheid, hebben geen reactie gegeven op het plan.

Van de Brandweer en Hulpverleningsdienst Deventer, Het Oversticht, N.V. Nederlandse Spoorwegen, Vitens Overijssel, VROM-inspectie is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instantie die wel een reactie hebben gegeven zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

## **1. Adviesraad Sociale Veiligheid**

### *Samengevat*

De adviesraad Sociale Veiligheid heeft een aantal opmerkingen over de sociale veiligheid binnen de wijken Groot- Douwel en Blauwenoord. Deze wijken hebben een straten- en padenstructuur waarbij op vele plaatsen binnenterreinen ontsloten worden door één auto –en meerdere fiets-en voetpaden, die volgens de adviesraad de sociale veiligheid niet bevorderen.

De adviesraad Sociale Veiligheid stelt voor om bij verlenging van bestemmingsplannen standaard een scan te maken hoe het gesteld is met de sociale veiligheid binnen het plangebied en indien nodig in het (voorontwerp) bestemmingsplan wijzigingen door te voeren die het mogelijk maken direct of later maatregelen te treffen ter verbetering van de sociale veiligheid. Voorbeeld: het kunnen afsluiten van onnodige achterpaden, ontsluitingspaden van binnenterreinen en doorsteken.

### *Reactie gemeente:*

*Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om maatregelen te nemen ter bevordering van de sociale veiligheid. Het bestemmingsplan Colmschate-West is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. De paden en doorsteken zijn in het bestemmingsplan betiteld als 'openbaar gebied' en kunnen niet zomaar worden onttrokken aan de openbaarheid. Derhalve wordt het advies van de adviesraad Sociale Veiligheid niet overgenomen.*

## **2. Brandweer Regio IJssel Vecht**

### *Samengevat*

Verzocht wordt in deel II van de voorschriften (bestemmingsbepalingen) aan de toepassingsvoorwaarden voor vrijstelling "fysieke veiligheid" en "externe veiligheid" toe te voegen als onderdelen waarvan geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden.

### *Reactie gemeente:*

*De vrijstellingsbevoegdheden die worden geboden binnen het bestemmingsplan betreffen kleinschalige mogelijkheden om af te wijken van de in het plan toegestane gebruiks- en bouwvoorschriften. Het gaat dan onder andere om mogelijkheden af te wijken van voorgeschreven goothoogte, kapvorm of afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, het realiseren van ondergeschikte bouwwerken, zoals erkers en balkons, het realiseren van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en het toestaan van andere bedrijven mits het bedrijven betreft die gezien de gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan.*

*Over het algemeen zullen deze kleinschalige mogelijkheden afwijken van de voorgeschreven gebruiks- en bouwvoorschriften niet leiden tot een onevenredige aantasting van de fysieke en/of externe veiligheid. Daarbij is de verkeersveiligheid en de sociale veilig reeds in de*

*toepassingvoorwaarden opgenomen en indien relevant, zoals bij het realiseren van nutsvoorzieningen of het toestaan van een ander bedrijf, is reeds opgenomen dat geen onevenredige aantasting van de milieusituatie mag plaatsvinden. Daarin is 'externe veiligheid' naast geluid, bodem, stank en ecologie een belangrijk toetsingscriteria.*

### **3. Dienst Vastgoed Defensie**

*Samengevat*

De reactie ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen in de door VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

*Reactie gemeente:*

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **4. N.V. Nederlandse Gasunie**

*Samengevat*

De Nederlandse Gasunie attendeert op het nieuwe risicobeleid i.h.k.v externe veiligheid m.b.t. de aardgasleidingen en de mogelijkheid om kwantitatieve risicoanalyse aan te vragen.

*Reactie gemeente:*

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij conserverende bestemmingsplannen waar niets wordt bijgebouwd is het voeren van risicoberekeningen niet noodzakelijk.*

### **5. ProRail**

*Samengevat*

- a. ProRail geeft aan dat bij uitwerking van plannen rekening dient te worden gehouden met de artikelen 19 t/m 25 van de Spoorwegwet (SPww). Het is niet toegestaan binnen de onderhavige bepalingen van de Spww vastgestelde grenzen zonder vergunning of ontheffing van ProRail o.a. bouwwerken op te richten dan wel uitgravingswerkzaamheden te verrichten nabij de spoorbaan.
- b. ProRail wil als belanghebbende bij eventuele toekomstige artikel 19 WRO procedures voor bouwprojecten nabij de spoorbaan tijdig geïnformeerd worden over de voortgang van deze procedures.

*Reactie gemeente:*

- a. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b. *ProRail zal in principe geïnformeerd worden bij toekomstige artikel 19 WRO procedures als het gaat om (bouw) projecten nabij de spoorbaan.*

### **6. Stichting VAC Deventer**

*Samengevat*

De VAC merkt op dat de speelplekken niet zijn aangegeven. VAC wil weten hoeveel plekken er zijn en hoeveel plekken er komen. Daarnaast vraagt de VAC naar de mogelijkheid van een veilig kindlint naar scholen en speelgelegenheden binnen de begrenzing van het plangebied.

### Reactie gemeente

*De speelplekken zijn niet apart op de kaart aangeduid, maar ondergebracht in de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en Verblijf'. Op grond van de bestemming 'Groen' zijn de aangewezen gronden o.a. bestemd voor sport-en speelvoorzieningen, waaronder begrepen jeugd-en jongerenontmoetingsplaatsen. Op grond van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de aangewezen gronden o.a. bestemd voor speelvoorzieningen, waaronder begrepen jeugd-en ontmoetingsplaatsen.*

*Het realiseren van een zogenaamd 'kindlint', een veilige route voor kinderen naar speelplekken, scholen en andere voorzieningen wordt en kan, als dusdanig, niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Het betreft namelijk een inrichtingsvraagstuk. De gemeente Deventer onderschrijft echter het grote belang van veilige leefomgeving, zeker voor kinderen. Binnen diverse beleidsterreinen wordt hieraan aandacht besteed. Door binnen het bestemmingsplan binnen bijna alle bestemmingen de mogelijkheid op te nemen 'paden' te realiseren wordt voldoende ruimte geboden tot het creëren van veilige routes.*

## 10. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

### Samengevat

De reactie ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen in de door VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

### Reactie gemeente

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## 11. Provincie Overijssel

### Samengevat

- a. De provincie constateert dat er plandelen zijn- die elkaar overlappend- twee keer op de plankaart voorkomen. Het verzoek van de provincie is om de plankaart dusdanig aan te passen dat identieke plandelen geen twee maal voorkomen.
- b. De provincie merkt op dat vanaf 1 juli de SVBP 2008 (Standaardisering Vergelijkbare BestemmingsPlannen) van toepassing is.

### Reactie gemeente

- a. *De kaartbladgrenzen staan op beide plankaarten aangegeven, waardoor de onderlinge samenhang tussen de plankaarten duidelijk inzichtelijk is. De moderne kaartbeelden (analoog) zijn uitsneden van één bestand. De verschillende kaartbeelden moeten juridisch gezien wel van elkaar worden onderscheiden. Dit kan door een duidelijke kaartbladbegrenzing aan te geven. Dat het kaartblad groter is dan de begrenzing heeft te maken met inzichtelijkheid en toetsbaarheid.*
- b. *Naar aanleiding van deze opmerking is hoofdstuk 6 van de toelichting aangepast.*

## 12. Waterschap Groot Salland

### Samengevat

- a. In paragraaf 4.1.6 'Groenstructuur en water' van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van dubbelbestemmingsbepaling ten behoeve van het beheer en bescherming van de watergang. Deze dubbelbestemming is echter niet terug te vinden op de plankaarten en in de voorschriften.

- b. De watergangen die in het beheer van het waterschap zijn, staan opgenomen op de Legger. Dit betekent dat de Keur van het waterschap van toepassing is. Het verzoek van het waterschap is om dit op te nemen in de tekst van paragraaf 5.5.3. 'Oppervlaktewater'.
- c. Het gebied rondom het Verpleeghuis Jansen heeft een gescheiden rioolstelsel. Het verzoek van het waterschap is om dit op te nemen in de tekst van paragraaf 5.5.5. 'afvalwater'.
- d. Binnen de bestemming 'Groen' is geen mogelijkheid opgenomen voor een gemaal.
- e. Voor activiteiten binnen de keurzone is een ontheffing nodig van het waterschap. Het verzoek van het waterschap is om dit aspect op te nemen in artikel 10 'water'.
- f. Op de plankaarten staat de waterkering langs het Overijssels Kanaal verkeerd aangegeven. Hiervoor dient een 10 meter brede strook langs het Overijssels Kanaal bestemd te worden.

#### *Reactie Gemeente*

- a. *De als "Waterkering"(dubbelbestemming) op de kaart aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de hoofdwaterkering, waterhuishouding en de daarbij behorende beschermingszones. Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 4.1.6. aangepast.*
- b. *In de bestemming 'Water' is water als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Waterkering' (artikel 19) wordt beoogd specifiek (ruimtelijk) belang te regelen. In de voorschriften van deze dubbelbestemming is aangegeven dat bij vrijstelling het belang van het betreffende waterstaatsgezag moet worden afgewogen. Naar de mening van de gemeente Deventer is hiermee het belang van het waterschap voldoende opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve is het verzoek niet overgenomen.*
- c. *Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 5.5.5 'afvalwater' van de toelichting aangepast.*
- d. *Naar aanleiding van deze opmerking is artikel 6 'Groen' van de voorschriften aangepast.*
- e. *In de bestemming 'Water' is water als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Waterkering' (artikel 19) wordt beoogd specifiek (ruimtelijk) belang te regelen. In de voorschriften van deze dubbelbestemming is aangegeven dat bij vrijstelling het belang van het betreffende waterstaatsgezag moet worden afgewogen. Naar de mening van de gemeente Deventer is hiermee het belang van het waterschap voldoende opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve is het verzoek niet overgenomen.*
- f. *Naar aanleiding van deze opmerking is de plankaart aangepast.*

## **7.5**

### **Resultaten zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan Colmschate-West heeft van 19 juni 2008 tot en met 30 juli 2008 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota bestemmingsplan Colmschate-West.



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

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied van een drietal doorsteken in het plangebied is gewijzigd in de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om de doorsteken tussen de woningen Wielewaal 24 en Vogelslag 42, tussen Wielewaal 54 en Kwikstaart 8 en tussen Nachtegaal 12 en Nachtegaal 14. De bestemming is gewijzigd met als doel de verkeersfunctie van deze doorsteken in de toekomst, zonder planologische procedure, eventueel te ontnemen, mits voldoende draagvlak hiervoor bestaat.

De toelichting van het bestemmingsplan is op de volgende punt aangepast:

de paragraaf Sociale veiligheid is uitgebreid met de conclusies en maatregelen voortkomend uit de Sociale veiligheidsscan, welke in het eerste kwartaal van 2009 is uitgevoerd.

Verder is ambtelijk geconstateerd dat enkele bestemmingen op de plankaart niet juist zijn aangegeven. Het gaat hierbij om een drietal letteraanduidingen V-V, welke de aanduiding V-VB hadden moeten hebben. Deze bestemmingen zijn op de plankaart aangepast.