

TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN

MURMELLIUSSTRAAT  
DEVENTER

# COLOFON

TOELICHTING ONTWERP  
BESTEMMINGSPLAN MURMELLIUSSTRAAT DEVENTER

<b>Opdrachtnemer</b>	Bureau voor Planvorming & Advies BV   Zwolle
<b>Opgesteld door</b>	T. Melenhorst en J. Wierda
<b>Datum</b>	januari 2024



## Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
<b>2. Beschrijving van de bestaande situatie .....</b>	<b>8</b>
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Historische en stedenbouwkundige context.....	8
2.3 Beschrijving plangebied.....	8
<b>3. Planbeschrijving .....</b>	<b>11</b>
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Randvoorwaarden en programma .....	11
3.2.1 Randvoorwaarden .....	11
3.2.2 Doelgroep en programma .....	11
3.3 Stedenbouwkundige inpassing.....	12
3.4 Verschijningsvorm .....	13
3.5 Verkeer en parkeren.....	14
3.6 Klimaat en energie.....	15
3.7 Conclusie .....	19
<b>4. Beleidskader.....</b>	<b>20</b>
4.1 Inleiding .....	20
4.2 Rijksbeleid .....	20
4.2.1 Omgevingswet.....	20
4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (Novi) .....	20
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking.....	22
4.2.4 Conclusie .....	22
4.3 Provinciaal beleid .....	22
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur .....	22
4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel.....	30
4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	30
4.3.4 Regionale woonagenda West – Overijssel .....	31
4.3.5 Conclusie provinciaal en regionaal beleid .....	31
4.5 Gemeentelijk beleid .....	32



4.5.1 Omgevingsvisie Deventer .....	32
4.5.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer .....	33
4.5.3 Woonvisie Deventer .....	35
4.5.4 Welstand .....	36
4.5.5 Groenbeleidsplan .....	38
4.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid.....	39
<b>5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten .....</b>	<b>40</b>
5.1 Algemeen.....	40
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	40
5.2.1 Archeologie.....	40
5.2.2 Cultuurhistorie.....	41
5.3 Flora en fauna.....	41
5.4 Bodem .....	44
5.5 Geluid .....	46
5.6 Water.....	50
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	51
5.8 Luchtkwaliteit .....	53
5.9 Trilling .....	54
5.10 Externe veiligheid .....	55
5.11 Besluit M.e.r. ....	57
<b>6. Planopzet en juridische aspecten .....</b>	<b>58</b>
6.1 Algemeen.....	58
6.1.1 Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening .....	58
6.1.2 Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet.....	58
6.2 Planopzet.....	59
6.2.1 Inleidende regels .....	59
6.2.2 Functieregels .....	59
6.2.2.1 Wonen .....	59
6.2.2.2 Verkeer .....	59
6.2.2.3 Aanduidingen .....	59
6.3 Bouwregels.....	60
<b>7. Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>62</b>
7.1 Algemeen.....	62
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	62



---

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	62
7.4 Zienswijzen .....	63
<b>Bijlagen.....</b>	<b>64</b>
Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten .....	64
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	64
Bijlage 3. Ecologisch vervolgonderzoek.....	64
Bijlage 4. Aeries-berekening.....	64
Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek .....	64
Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek.....	64
Bijlage 7. Onderzoek weg- en railverkeerlawaaï .....	64
Bijlage 7a. Onderzoek geluidwering gevel .....	64
Bijlage 7b. Onderzoek warmtepompen .....	64
Bijlage 8. Digitale watertoets .....	64
Bijlage 9. Trillingsonderzoek.....	64
Bijlage 9a. Trillingsonderzoek_aanvullend .....	64
Bijlage 10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	64



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Murelliusstraat 4 in Deventer was lange tijd een bedrijfslocatie aanwezig die als laatste werd gebruikt door een sportschool en voor opslag. Het pand heeft haar functie verloren. Er zijn plannen ontwikkeld voor de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van acht woningen. Door de bouwkundige staat en indeling van de bebouwing bleek het transformeren van het gebouw naar woningen niet mogelijk.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel A'. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie geen woonbestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig het huidige bestemmingsplan te herzien.

Als basis voor deze bestemmingsplanherziening is een Nota van Uitgangspunten voor het plangebied vastgesteld. De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en de economische haalbaarheid van het plan. De Nota van uitgangspunten vormde de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van de bestemmingsplanherziening, biedt dit inzicht.

In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is er voor gekozen om de bestemmingsplanprocedure, de procedure voor de omgevingsvergunning(en) en eventueel andere besluiten gecoördineerd te laten verlopen. De raad heeft op 10 mei 2023 besloten om op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op dit plan.

### 1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan

Voor het plangebied is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar is in navolging op het geldende Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A, is ook bij deze planherziening gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet die voor het hele grondgebied van Deventer geldt. Hiermee loopt de gemeente vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en wordt alvast geoefend met het instrument omgevingsplan. De Omgevingswet geldt nu nog niet, daarom is het plan nog geen echt omgevingsplan, maar een variant tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan in. Dit wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte genoemd, hiermee kan van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving worden afgeweken, de formele naam is Chw bestemmingsplan. Op een aantal punten wordt van de mogelijkheden van artikel 7c Besluit Chw gebruik gemaakt, namelijk de looptijd van het

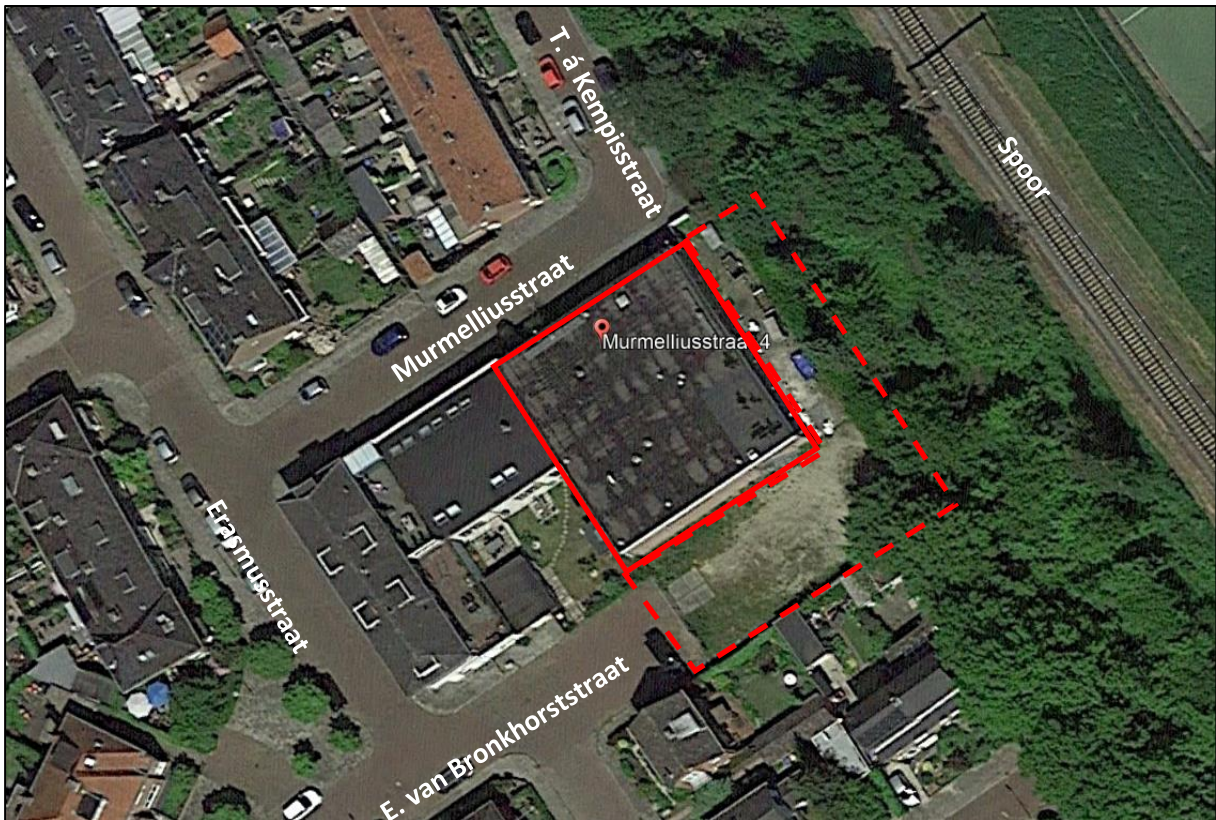


plan van 20 jaar in plaats van 10 jaar, het nemen van een delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college later het plan kan wijzigen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Deventer, in de wijk Zandweerd. Het plangebied wordt begrensd door de Murmelliusstraat, de aangrenzende bebouwing aan de Erasmusstraat en de Everhard van Bronkhorststraat. Ten noorden van het plangebied bevinden zich woningen die zijn gesitueerd aan de Thomas á Kempisstraat. Deze straat gaat over in de Murmelliusstraat. Ten noordoosten van het plangebied loopt het spoor. Het plangebied bestaat uit een deel waar bebouwing aanwezig is en een deel dat in eigendom was van de gemeente en als onbebouwde grond is ingebracht in de ontwikkeling.

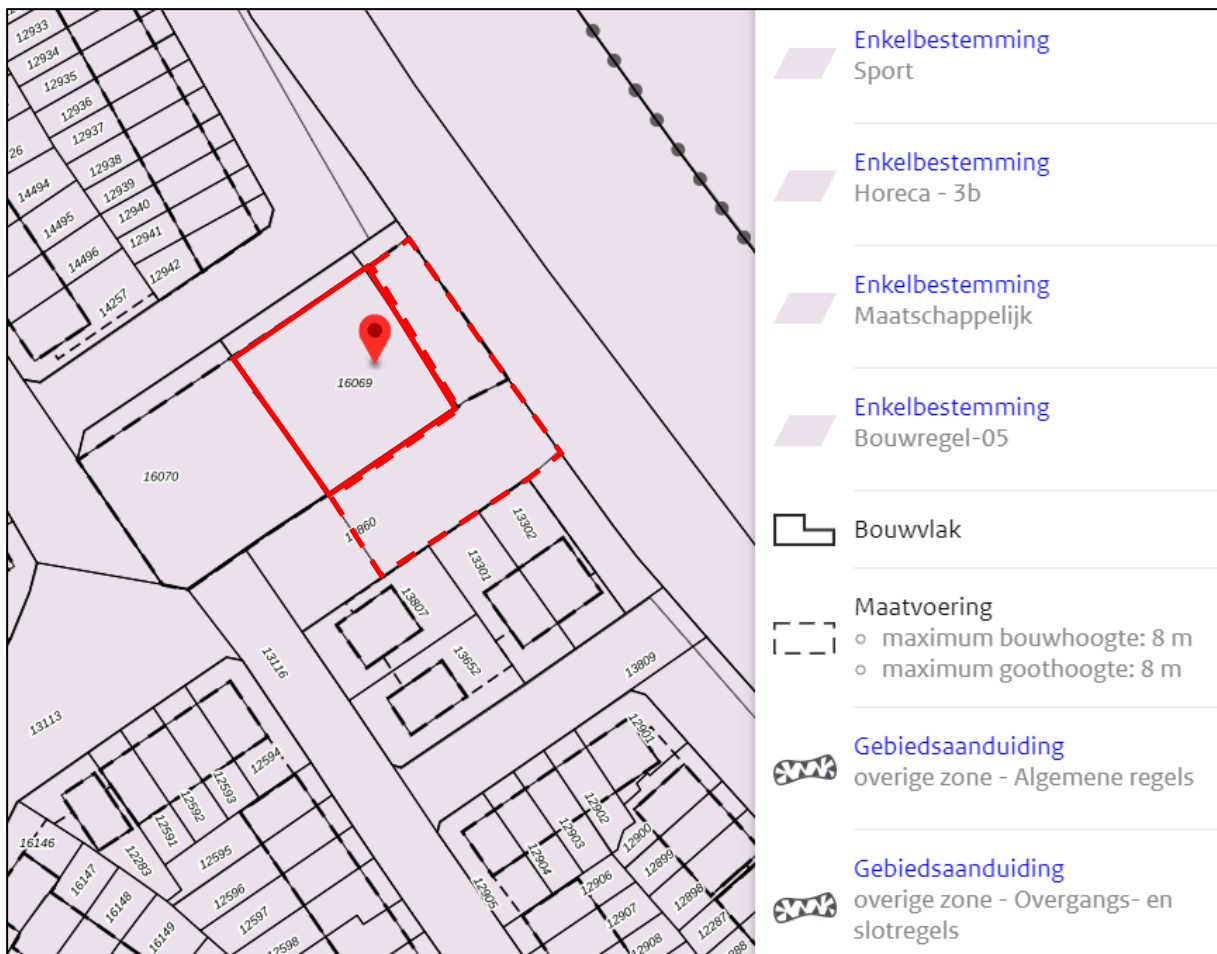
Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven, waarbij de oorspronkelijke gemeentelijke gronden met een stippellijn zijn aangeduid.



**Begrenzing plangebied.**

## 1.3 Geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 1 juli 2020. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van het plangebied.



#### Uitsnede verbeelding bestemmingsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn een sportschool en bedrijven van horeca-categorie 3b toegestaan ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is sprake van een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van onder andere welzijn, gezondheid, religie en onderwijs toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen en zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald op 8 meter.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen met een nokhoogte van ongeveer 9,60. Op basis van de geldende bestemming zijn woningen niet toegestaan binnen het plangebied. Voor het beoogde plan is een ruimtelijke procedure nodig, waarin deze planherziening voorziet.

In hoofdstuk twee van deze toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie wordt een toelichting op het plan gegeven, waarna in hoofdstuk vier een beleidsmatige toets plaatsvindt. In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hoofdstuk zes biedt een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.





## 2. Beschrijving van de bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de ligging en de ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied. Daarbij is aandacht voor de ligging van het plangebied en de ruimtelijke en functionele situatie van de omgeving.

### 2.2 Historische en stedenbouwkundige context

Het plangebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Deventer, in de wijk Zandweerd – Zuid. Zandweerd-Zuid maakt deel uit van de oudste uitbreidingsschil van Deventer. Andere wijken in deze uitbreidingsschil zijn Driebergenbuurt/ Rode Dorp, Voorstad- Oost en Voorstad-Centrum.

Het huidige gebied Zandweerd was tot en met de 19e eeuw een van de Deventer uiterwaarden van de IJssel. De ontwikkeling van dit gebied begon aan het einde van de 19e eeuw, nadat in 1874 de Vestingswet was afgeschaft. De stad Deventer kon toen zijn vestingwerken, stadswallen,- muren, en-poorten afbreken. Bovendien mocht er buiten de vesting worden gebouwd.

Rond 1860 begon buiten de vesting de eerste grootschalige, industriële bedrijvigheid in het gebied Zandweerd-Zuid. Omdat textiel fabriek Ankersmit geen toestemming kreeg om een fabriek in de binnenstad te bouwen, is deze op 600 meter afstand van de stad gebouwd. De fabriek is links en rechts van de Lange Zandstraat gebouwd. Ook andere industrieën vonden een plek op de Zandweerd. Langs de Zwolseweg vestigden zich een terracottafabriek, een fabriek voor gresbuizen en een tapijtfabriek.

In de jaren na de opheffing van de vesting ontstond de behoefte aan eenvoudige maar goede woningbouw voor arbeiders in de buurt van de fabrieken. In de gebieden rond de Boxbergerweg, het gebied tussen de Lange Zandstraat en de Ossenweerdstraat (Buiten Noordenberg) ontstond in de loop van de 19e eeuw een wildgroei aan woningen. De verspreide bebouwing ontwikkelde zich deels langs oude landwegen en staat overwegend direct aan de straat. Aan het einde van de 19e eeuw werd deze bebouwing gesaneerd en ontstonden de eerste rijtjes(volks)woningen, zoals we die ook rondom het plangebied zien.

In het kader van de stadsvernieuwing en als gevolg van het verdwijnen van diverse fabrieken in de wijk zijn door de jaren heen verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied gerealiseerd. Sloop en vervangende nieuwbouw past in dit beeld van de transformatie van de wijk door de jaren heen.

### 2.3 Beschrijving plangebied

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich de bedrijfsmatige opstallen waar een sportschool was gevestigd. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit niet-openbaar toegankelijk groen. De bestaande bebouwing is georiënteerd op de Murmelliusstraat. Aan de zijde van het spoor is sprake van een met een omheining afgesloten gebied dat grenst aan de groenstrook. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Zicht op het plangebied vanuit de Thomas á Kempisstraat.**



**Zicht vanaf de Erasmusstraat richting het plangebied (achter de stippellijn), met op de voorgrond de bebouwing aan Murelliusstraat 2.**

De Everhard van Bronkhorststraat loopt door ter hoogte van het plangebied. Achter een hek bevindt zich een trapveldje. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Zicht vanuit de Everhard Bronkhorststraat richting het plangebied.**



## 3. Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de bestaande bebouwing te slopen en acht woningen te realiseren die aansluiten op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Bij het bepalen van de invulling van het plangebied is in eerste instantie gekeken naar de omgeving. Op basis van deze omgevingsfactoren zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling bepaald die vervolgens zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan en een programmatische invulling van het plangebied. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden en de vertaling in een stedenbouwkundig plan en een programma nader toegelicht.

### 3.2 Randvoorwaarden en programma

#### 3.2.1 Randvoorwaarden

Het plangebied ligt in een woonwijk en maar wijkt in bestemming en gebruik af van de omgeving. Het plangebied waar de woningen zijn voorzien maakt onderdeel uit van een 'bouwblok' dat is gelegen tussen het spoor, de Murelliusstraat, de Everhard van Bronkhorststraat en de Erasmusstraat. Gezien de bestaande woonomgeving vraagt het plan om een rustig programma van grondgebonden woningen die aansluiting zoeken bij de buurt. Onderdeel van het plan is een goede parkeeroplossing. Om hier invulling aan te geven zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd (zie ook Nota van Uitgangspunten, bijlage 1):

- Entrees zijn bij voorkeur aan de straat gesitueerd en/of maken een uitnodigende indruk en zijn daarmee duidelijk zichtbaar.
- Een woongebouw reageert op alle verschillende kwaliteiten. De locatie heeft duidelijk verschillende 'kanten':
  - o naar de straatkant met brede stoep aan de Murelliusstraat,
  - o de burens (een getransformeerd bedrijfsgebouw),
  - o de spoorzijde met een stevige groenstructuur en
  - o de zijde naar het 'trapveldje' en de achterzijde van de omliggende tuinen.
- Overgangen openbaar privé zijn in de omliggende straten vormgegeven door voortuinen met een muurtje, hekje of een haag. De overgangen op deze locatie dienen ook laag en transparant te zijn en ruimte te bieden voor een bankje of groen. Deze zone is al in de privésfeer.
- Bergingen integreren in het ontwerp van de woningen of gezamenlijk combineren.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor aansluiting met de burens en hoe bebouwing de hoek om gaat.
- Erfafscheidingen dienen mee ontworpen te worden en niet te vervallen in de standaard schutting.
- Zorg voor voldoende afstand tot het spoor en de stevige groenstructuur.

#### 3.2.2 Doelgroep en programma

De ontwikkellocatie is gelegen in een rustige woonbuurt met voornamelijk eengezinswoningen. De locatie ligt in de schil rond de binnenstad, op korte fietsafstand van voorzieningen en station. De locatie is daarmee aantrekkelijk om woningen toe te voegen voor meerdere doelgroepen.

De gekozen doelgroep sluit aan op de Woonvisie. De doelgroep waaraan gedacht kan worden zijn kleine huishoudens' voor bijvoorbeeld young professionals en/of 'kleine' gezinnen. Het bouwplan voorziet in 8 grondgebonden rug-aan-rug-woningen met meerdere verdiepingen. Met het



woningbouwprogramma op de locatie Murmelliusstraat wordt met name ingespeeld op de vraag vanuit kleine huishoudens. De grondgebonden woningen bieden ruimte voor een werkkamer of extra slaapkamer op de verdieping.

Het bouwplan aan de Murmelliusstraat voorziet in koopwoningen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

#### *Zelfbewoningsplicht*

Voor koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit betekent dat de koper de woning gedurende de eerste 5 jaren zelf dient te bewonen (dan wel een 1-graads bloedverwant) en bij verkoop alleen mag aanbieden aan eigenaar-bewoners

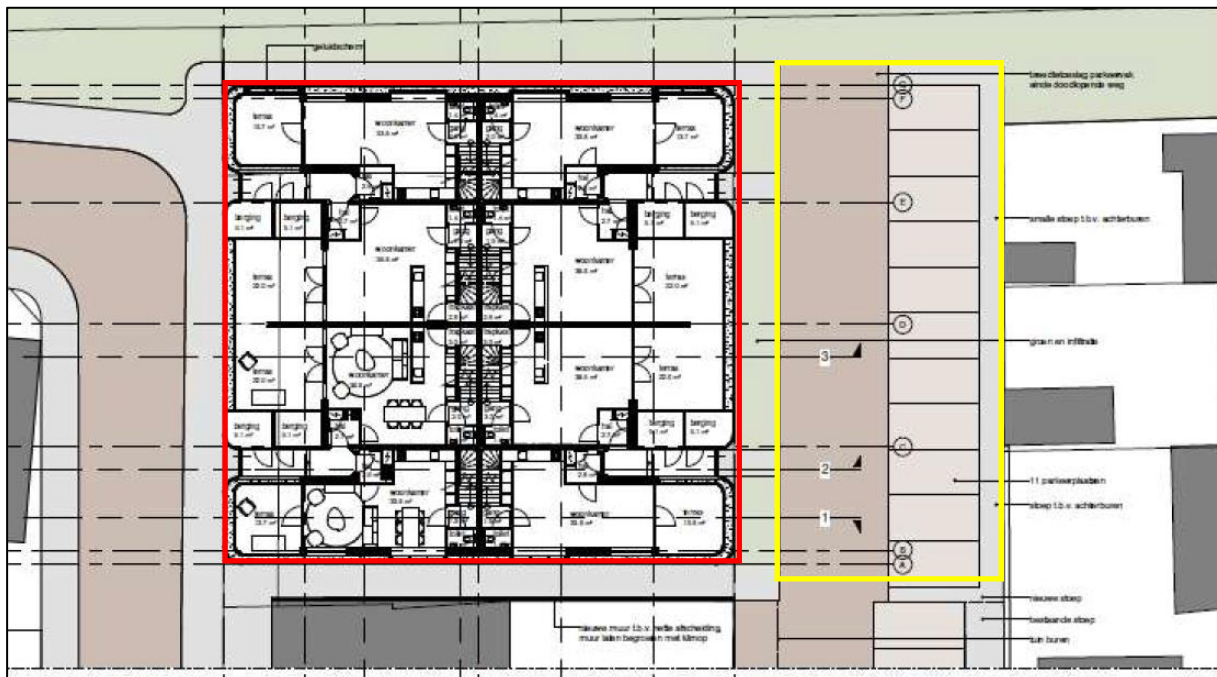
#### *Realisatieafspraken*

Deventer heeft een flinke woningbouwopgave. Om stads breed tot een continue bouwstroom te komen, worden met de ontwikkelende partijen in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over planning en realisatie.

### 3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan voorziet in de transformatie van een alzijdig bedrijfsgebouw naar een alzijdig woningenblokje met verspringende terrassen en gevels. Het bouwplan behoudt afstand tot de burelen en de achterliggende woningen. Parkeren vindt plaats in het verlengde van de Everhard van Bronckhorststraat langs de bestaande achtertuinen.

Op de volgende afbeelding is de inrichting van het plangebied weergegeven. Binnen de rode contour bevinden zich de woningen, binnen de gele contour de doorgetrokken Everhard van Bronckhorststraat en de extra parkeerplaatsen.



**Stedenbouwkundige inpassing plangebied.**



### 3.4 Verschijningsvorm

#### *Inpassing*

Het plan bestaat uit acht woningen die met hun ruggen tegen elkaar aangebouwd zijn. Dit concept maakt dat er aan twee zijden een voorkantsituatie is. Aan de Murmelliusstraat en aan het verlengde van de Everhard van Bronkhorststraat komen voordeuren. Het gebouw voegt zich in de situatie en probeert op beide zijden te reageren met een overgangszone van 'voortuin/terrassen'. Deze zijn in het ontwerp met zorg vormgegeven en maken deel uit van de architectuur van het totale gebouw. Omdat de bergingen aan de voorzijde zijn gesitueerd, doen deze ook mee in dezelfde vormgeving. Vanwege het geluid van het spoor is in de gevel geluidwering geïntegreerd.

#### *Groen*

Het ontwerp is gelegen aan een sterke groenstructuur die aan het spoor ligt. De groenstructuur heeft ecologische waarde en draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. De bebouwing staat op voldoende afstand van dit groen, maar zal door de groene daken en groene terrassen en overgangen meedoen in uitstraling en functie van deze groenstructuur. Natuurinclusief-bouwen-maatregelen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp.

#### *Beeldkwaliteit*

Op basis van de welstandsnota valt het plangebied binnen de 'Wederopbouw', maar ook in de oksel van de aangeduide gebieden 'Jaren '20 – '30 tuindorpen'. Met het plan wordt op beide gebieden aangesloten. Enerzijds zoekt de nieuwe invulling naar vernieuwing door het toevoegen van een nieuwe typologieën, en anderzijds bij de typische tuindorp stijl van het bouwen in metselwerk en baksteen details.

Het vormgeven van de overgang van privé naar openbaar is van grote invloed op het straatbeeld. Oorspronkelijk hebben de voortuinen in tuindorp een gemetseld muurtje of een haag. Het is van belang dat de beoogde architectuur van goede kwaliteit is om de alzijdigheid van het gebouw te waarborgen. Daarom zijn de overgangen van openbaar naar privé in het voorgestelde plan mee ontworpen in het gebouw en maken daarmee een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling. De bergingen, entrees en tuilmuren doen allemaal mee in het gehele concept en de uitwerking van het ontwerp. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het voorziene bouwplan weergegeven.



Zicht op de woningen vanaf de Thomas á Kempisstraat, zijde Murmelliusstraat.



Zicht op de voorziene woningen vanaf de zijde van de Everhard Bronkhorststraat.

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### *Verkeersontsluiting*

Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten. Aan de zijde van de Murmelliusstraat is het plangebied bereikbaar via de Thomas 'Kempisstraat en Erasmusstraat. Aan de oorspronkelijke achterzijde van het gebouw wordt de Everhard Bronkhorststraat doorgetrokken tot voor de nieuwe woningen. Aan deze zijde worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op basis van de oorspronkelijke situatie met de sportschool was op basis van een bedrijfsvloeroppervlakte van 580 m<sup>2</sup> sprake van 200 verkeersbewegingen (34,5 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo). Op basis van 8 woningen is er sprake van een verkeersgeneratie van 57 (8 \* 7,1) verkeersbewegingen. Het aantal van acht grondgebonden woningen leidt niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie waarin een sportschool was gevestigd op de locatie.

#### *Parkeeropgave*

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 2 oktober 2013. De gemeente Deventer hanteert een gebiedsindeling voor het bepalen van de parkeernormen. In het kader van voorliggend plan geldt de volgende parkeeropgave:



## Parkeerberekening Murmeliusstraat

12 december 2022

functie	aantal	eenheid	P-eig ter	P - norm	p-druk	gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied							
						werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, tussen/hoek	8	stuks	0	1,2	9,6	4,8	4,8	8,6	7,7	9,6	5,8	7,7	6,7
woningen bezoekers	8	stuks	0	0,3	2,4	0,2	0,5	1,9	1,7	0,0	1,4	2,4	1,7
toename parkeerdruk						5	5	11	9	10	7	10	8
gemeentelijke parkeernormen tweede schil													

Uit voorgaande berekening blijkt dat op het maatgevende moment 11 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Deze 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de doorgetrokken Everhard Van Bronkhorststraat. Doordat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn wordt het aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de wijk vergroot.

### 3.6 Klimaat en energie

In het bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen 2022-2026' is specifiek aandacht besteed aan klimaat, energie en duurzaamheid. Deenter werkt toe naar een ander energiegebruik en omschakeling naar niet-fossiele brandstoffen. De stad maakt daarbij proactieve, realistische stappen om de klimaatdoelstellingen in het Klimaatakkoord te halen en waar mogelijk te versnellen. Dat vraagt om draagvlak bij en inzet en betrokkenheid van inwoners. Daarom wil de gemeente een zorgvuldige dialoog en participatie met de samenleving over zowel de korte als de lange termijn. Inmiddels wordt in dit bestuursakkoord aangesloten op de landelijke doelstelling in de Klimaatwet. Dat betekent als doelstelling 55% reductie van broeikasgassen in 2030 t.o.v. 1990.

Op verschillende manieren is in voorliggend plan invulling gegeven aan deze ambitie. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

#### Gebruik maken van gebiedskenmerken

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit stedenbouw is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is de in het kader van een groene woonomgeving aansluiting te vinden bij de bestaande groenstrook langs het spoor.

#### Water en klimaatadaptieve inrichting

In het kader van duurzaamheid streeft Deenter naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Er geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegd zijn;





- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte. In voorliggend plan is hier invulling aan gegeven door beplanting te realiseren en waar mogelijk groene daken toe te passen.

### Natuurinclusief bouwen (NIB)

Op 19 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen (NIB) door de gemeenteraad aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). Borging daarvan vindt plaats via onder andere het bestemmingsplan, een Nota van Uitgangspunten, of een intentieovereenkomst.

Elk bouwproject verdient maatwerk voor wat betreft het NIB met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Deze lijst is tamelijk uitgebreid zodat er altijd wel een reëel toepasbare maatregel te vinden is. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden. De lijst is in drie categorieën verdeeld. Uit elke categorie is men verplicht één of meerdere maatregelen toe te passen. Dit om te bewerkstelligen dat er een variatie aan maatregelen genomen wordt; daar is de stedelijke natuur het meest bij gebaad. Eén categorie bestaat uit nestkasten, insectenhotel etc. De andere categorie bestaat uit groene daken en groene gevels. De derde categorie betreft de buitenruimte zoals groenstroken waarbij streekeigen soorten toegepast kunnen worden. Tevens is er één extra "lege maatregel". Dit betreft een lumineus idee van de ontwikkelaar waar wij niet aan gedacht hebben. Het puntenaantal daarvoor wordt in onderling overleg vastgesteld.

De voorgestelde maatregelen van de puntenlijst vloeien voort uit de potentie die de locatie en/of de bouwstijl heeft. Die potentie wordt bepaald door natuurwaarden die binnen het project of vlak in de buurt liggen. Een natuurtoets kan daarbij helpen. We proberen te voorkomen dat er gestapelde maatregelen optreden. Compenserende maatregelen die voortvloeien uit een ontheffingstraject inzake de Wet Natuurbescherming, verschijnen daarom meestal niet in de puntenlijst.

In de bij dit plan behorende bouwtekeningen, zoals gevelaanzichten, staan de genomen maatregelen duidelijk en concreet aangegeven. Ook is het genoemde puntensysteem gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



## Energie

### *Beperken energiegebruik*

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het 'Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.

Bij alle woningen vindt energieopwekking door middel van zonnepanelen plaats. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen zijn hierop afgestemd om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater vindt plaats door een lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

### Flexibiliteit

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn. Daar is in voorliggend plan sprake van.

### Duurzame mobiliteit

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport. Dat zou dan plaats moeten vinden door het plaatsen van laadpalen. Daarnaast is het plangebied op fietsafstand gelegen van voorzieningen. Dit stimuleert fietsgebruik.

### Synergie / dubbelgebruik

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging of verblijfsgebied. Ook parkeerplaatsen kunnen door het toepassen van half verharding een dubbele functie krijgen: als parkeerplaats en ten behoeve van de waterafvoer. Daar is in voorliggend plan sprake van.

### Duurzaam inrichten en bouwen

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding, het toepassen van half verharding en het realiseren van groen.



### Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke beplanting wordt gebruikt en welke mogelijkheden voor nestgelegenheden gerealiseerd kunnen worden.

### Nota natuurinclusief bouwen / werkwijze ecologie

In december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer' vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteringen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie.

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als 'ambassadeur'. Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie in het kader van voorliggend voornemen. Daarnaast vindt voorliggend plan aansluiting bij de NIB-methodiek van de gemeente, zoals eerder in deze paragraaf omschreven.

### Materiaalgebruik

#### *Hout*

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er



wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. In voorliggend plan wordt hier gebruik van gemaakt.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot.

#### *Circulair*

#### *(ver)bouwen*

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat:

- er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat,
- dat de gebruikte bouwmaterialen biobased zijn zodat ze CO<sub>2</sub> opslaan, zoals hout of vlas voor de isolatie,
- dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage
- dat wordt vastgelegd in een materialenpaspoort en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden, waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast wordt als het oorspronkelijke gebruik.

Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is. Natuurlijke materialen passen ook in een gezonde leefomgeving. Een visie hierop door de initiatiefnemer is wenselijk.

### **3.7 Conclusie**

Met voorliggend plan wordt op passende wijze, afgestemd om bestaande omgevingsfactoren, invulling gegeven aan de transformatie van een bedrijfsmatige locatie naar een woonlocatie. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een logische inbedding van het plangebied in de bestaande woonomgeving. Waar mogelijk wordt daarbij rekening gehouden met duurzame en klimaatadaptieve maatregelen.



## 4. Beleidskader

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Omgevingswet

Met de nieuwe Omgevingswet in aantocht wordt het in de toekomst makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Met de Omgevingswet wordt het omgevingsrecht vereenvoudigd en gemoderniseerd. Regels op het gebied van omgevingsrecht worden gebundeld en vereenvoudigd. Hierdoor is er bijvoorbeeld meer ruimte voor maatwerk en zijn er minder regels. Op 12 juli 2013 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Omgevingswet. Met het inwerking treden van de Omgevingswet krijgen de bestemmingsplannen van de gemeente automatisch de status van een omgevingsplan. Met de totstandkoming van dit Chw bestemmingsplan is al zoveel mogelijk in de 'geest van de omgevingswet' gewerkt.

#### 4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

##### *Inleiding*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

##### *Opgaven*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality



of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### ***Relatie met initiatief***

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen in het geding zijn, tevens is er geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het plan draagt bij aan binnenstedelijke vernieuwing en verdichting. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld en is rekening gehouden met omgevingsfactoren. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.



#### 4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 8 wooneenheden, geen sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

#### 4.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### **Duurzaamheid**

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel



Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend plangebied maakt geen onderdeel uit van potentieel overstroombaar gebied. Daarnaast geldt dat het plan voorziet in transformatie van een locatie waar reeds bebouwing was en waar minder bebouwing terug komt. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding.

### 2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

#### *Toets aan initiatief*

De transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar een woongebied is op zichzelf een duurzame opgave. De wijze waarop dat gebeurt, door gebruik te maken van duurzame materialen, duurzame energieoplossingen en het toevoegen van groen aan het plangebied, maakt dat de ontwikkeling duurzaam van aard is.

### 3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

#### *Toets aan initiatief*

De transformatie van een oude bedrijfslocatie naar een nieuwe woonlocatie is duurzaam van aard. Er is niet direct een kringloop van grondstoffen omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt.

### 3. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan betreft een inbreidingslocatie, waardoor bestaande ruimte wordt benut. Ook wordt onbenut terrein gebruikt om extra parkeerplaatsen te realiseren.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:





- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. Het plan voorziet in een duurzame benutting van bestaande ruimte. Door sloop, nieuwbouw en een nieuwe functie krijgt de locatie weer toekomstwaarde. Het plan doet gezien de binnenstedelijke ligging geen afbreuk aan de landschappelijke waarden.

#### **Sociale kwaliteit**

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

#### *Toets aan initiatief*

In de bestaande situatie is sprake van leegstaande bedrijfsgebouwen. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de locatie en de woonkwaliteit van de omgeving. Door een nieuw plan te ontwikkelen wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied en haar omgeving.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. Het plan voorziet in een toekomstbestendige en duurzame herbestemming van een binnenstedelijke locatie, passend in de omgeving.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Voorliggend plan speelt zich af in de stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.



Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

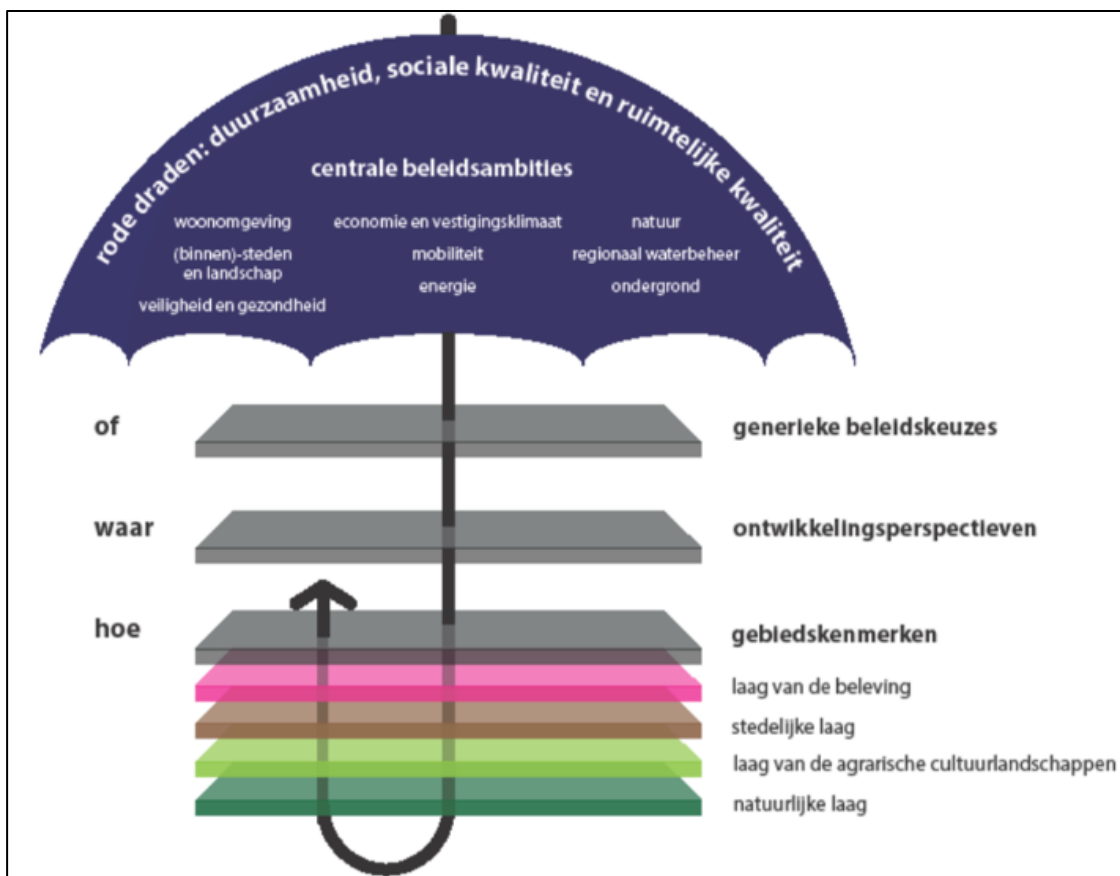
### Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

### Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).



## **Toets aan uitvoeringsmodel**

### **Generieke beleidskeuzes**

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *1. Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Toets aan initiatief*

Ten aanzien van voorliggend plan is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggend plan.

#### *2. Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

#### *Toets aan initiatief*

De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld voor een ander gebruik (in de vorm van wonen) voorziet in de toekomstbestendigheid van de locatie.

#### *3. Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.



#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan ligt in Cleantech regio Deventer en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.

#### *4. Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### *Toets aan initiatief*

Over voorliggend plan heeft gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, geen regionale afstemming plaatsgevonden.

#### *5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan voorziet niet in de toename van bebouwing maar de transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar woningbouw, waardoor zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte wordt omgegaan.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend plan zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

#### *Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken*

De provincie onderscheidt in de Stedelijke Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

1. stedelijke netwerken als motor
2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

#### *1. Stedelijke netwerken als motor*

Het accent Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech Regio Deventer. Van de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

In de provinciale verordening is hieraan gekoppeld dat ruimte is voor woningbouw voor (boven)regionale behoefte in de stedelijke netwerken mits onderbouwd en regionaal afgestemd.



Binnen het stedelijk netwerk wordt specifiek aandacht besteed aan woon- en werklocaties. In en rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan voorziet in een binnenstedelijke transformatie binnen de Cleantech Regio Deventer. Hiermee wordt de stad aantrekkelijk om te wonen. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een duurzame inrichting, toevoegen van groen en gebruik van duurzame materialen en duurzame energie-oplossingen. Hierdoor is het plan in lijn met de doelen en ambities voor de stedelijke omgeving.

### *2. Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus*

Het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel.

#### *Toets aan initiatief*

Aangezien onderliggend plangebied binnen de Cleantech Regio Deventer valt, is dit ontwikkelingsperspectief niet van toepassing.

### *3. Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities ligt in dit ontwikkelingsperspectief de nadruk op de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

#### *Toets aan initiatief*

Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied is dit ontwikkelingsperspectief niet relevant voor dit plan.

#### **Gebiedskenmerken**

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag



2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn de volgende lagen van toepassing.

#### *1. Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

##### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag in de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Gezien de binnenstedelijke ligging van reeds bebouwd gebied is deze ambitie niet relevant bij de planuitwerking.

#### *2. Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

##### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'bebouwingsschil 1900 – 1955'. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Daar is in voorliggend plan sprake van, het plangebied ligt in Zandweerd - Zuid.

De ambitie is de doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de 'gesloten' stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief (in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap. Als daar vanuit de (woon)kwaliteit aanleiding toe is ligt er in delen van deze wijken een belangrijke herstructureringsopgave. In voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven door sloop en vervangende nieuwbouw.

#### *3. Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals



landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

#### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'de laag van de beleving' binnen het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld'. De ambitie is het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. In voorliggend plan is daar gezien de binnenstedelijke ligging geen sprake van.

#### 4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. ten aanzien van voorliggend plan zijn de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie: Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte. Dat is in voorgaande paragrafen reeds onderbouwd.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is. Ook dit is reeds onderbouwd doordat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling.

Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid: Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn. In voorliggend plan is sprake van een duurzaam en toekomstbestendig woningbouwplan.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit: nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Dit is in voorgaande paragrafen getoetst en aangetoond.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie en omgevingsverordening.

#### 4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:



- Een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte
- Het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan het aspect 'water'.

#### 4.3.4 Regionale woonagenda West – Overijssel

In 2021 ondertekenden de provincie en de Overijsselse gemeenten de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel. Daarin staat hoe we de woningbouwopgave in Twente en in West-Overijssel voor elkaar willen krijgen. Met als doel: een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn. Dat doen we niet alleen samen met de gemeenten, maar ook met de woningcorporaties, partners uit de bouwwereld en projectontwikkeling.

In de Woonagenda's staan de gezamenlijke inzet en afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn. Want herstel van de woningmarkt kost tijd. Ook werkt de provincie aan haar positie binnen de landelijke woonopgave. Daarbij verschillen de woningmarkt in Twente en in West-Overijssel. Dat is de reden dat er twee aparte Woonagenda's zijn.

Waar werken we naartoe?

- 60.000 extra woningen tot 2030
- Dit in lijn met de veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming van de woningvoorraad
- Versnelling van bouwen en bouwproces
- Betaalbare, passende woningen

Voor Deventer is in de Woonagenda specifiek opgenomen dat wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de concurrerende stedelijke regio Deventer binnen het stedelijk netwerk van Nederland. De totale plancapaciteit voor de verdere ontwikkeling ligt daarbij op circa 5.000 woningen in de periode tot 2030. In de Woonagenda wordt de centrumschil, waar voorliggend plan onderdeel van uit maakt, specifiek benoemd als één van de gebieden waar invulling gegeven kan worden aan de opgave.

#### 4.3.5 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Voorliggend plan draagt bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Overijssel en specifiek in Deventer. Hiermee wordt, op basis van inbreiding, invulling gegeven aan provinciaal en regionaal beleid.





## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Omgevingsvisie Deventer

In de omgevingsvisie staat het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving: hoe willen we de omgeving aanpassen aan veranderende maatschappelijke vragen. Daarbij bekijken we onderwerpen, zoals bouwen, verkeer en water, maar ook over ecologie, gezondheid en duurzaamheid, in onderlinge samenhang. Deze visie op de fysieke omgeving heeft een nauwe relatie met sociale en economische onderwerpen.

In de Omgevingsvisie zijn voor verschillende delen van de stad ambities beschreven. Zo ook voor de vooroorlogse wijken, waar Zandweerd - Zuid onder valt.

In het recente verleden zijn delen van de vooroorlogse wijken als 'probleemgebied' getypeerd. We hebben hier geleerd dat met een gerichte aanpak van problemen (acupunctuur) en actieve betrokkenheid van bewoners de scheidslijn tussen 'probleem-' en gewilde buurt dun is. De diversiteit in buurten, bewoners, eigendomsverhoudingen en opgaven vraagt om maatwerk en samenspel tussen bewoners, eigenaren, de gemeente en onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

#### Relatie met initiatief

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'stedelijk wonen'. De prioriteit ligt op 'meer Deventer stedelijkheid' en de 'Ongedeelde samenleving': sturen op variatie in woningtypes met name in wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingsamenstelling.



**Ligging plangebied binnen de verstedelijkingskaart uit de omgevingsvisie.**

Daarnaast zijn de volgende ontwikkelrichtingen aangegeven:

- Toename van functie wonen is mogelijk
- Toename van natuur en ecologie
- Slim combineren



Ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie. Een verdichting van bebouwing en woningen is op deze plek denkbaar mits het voldoet en past in de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Daarbij moet gedacht worden dat het toevoegen van woningen samen gaat met het versterken van onder andere ecologische en natuurwaarden.

Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt onder andere in dat ontwikkelingen nodig moeten zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte en dat we bij voorkeur bouwen in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties, zoals voorliggend plangebied.

Bij het ontwikkelen van locaties zijn duurzaamheid en klimaatbestendigheid belangrijke uitgangspunten. Door de compacte stedenbouwkundige opzet is het niet eenvoudig om de vooroorlogse wijken klimaatbestendig te maken. Er zijn wel relatief eenvoudige verbeteringen mogelijk door de wijk te 'vergroenen'. In voorliggend plan wordt dit gedaan door aan te sluiten bij de groenstructuur langs het spoor en door (dak)tuintjes te realiseren. Ook het toepassen van natuur inclusieve maatregelen draagt bij aan de gemeentelijke ambities. Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in het gebouw. Het kan zowel gaan om technische voorzieningen zoals neststenen voor gierzwaluwen en vleermuizen, als om begroeiing aan het gebouw zoals groene daken en gevels. In voorliggend plan wordt naar dergelijke maatregelen gekeken.

#### 4.5.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat de uitvoeringsagenda duurzame energie tot 2018 het kader is. In het bestuursakkoord van het college voor 2018-2022 wordt eveneens stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen.

In de Omgevingsvisie is een van de ambities 'een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie'.

#### *Energie*

In de Omgevingsvisie is de ambitie op het gebied van energie als volgt verwoord: Deventer wil energieneutraal worden door CO<sub>2</sub>-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De gemeente stimuleert inwoners en ondernemers om bij te dragen aan de energietransitie, maar heeft daarvoor op dit moment slechts beperkte mogelijkheden. De gemeente kan vooral een actieve bijdrage leveren door ruimte te maken voor duurzame energieopwekking (zon en wind), aardgas loze warmtenetten, slimme stroomnetwerken (smart grids) en biogasnetwerken.

Nieuwe woningen dienen conform de wet gasloos gebouwd te worden. Voor de bestaande woon- en werkgebieden moet nog veel gebeuren om dat te realiseren. Daarnaast lijkt elektrisch rijden de



toekomst. De gemeente wil een duurzaam mobiliteitssysteem realiseren met voldoende plek voor de elektrificatie van de fiets en voor de langere verplaatsingen de elektrische (deel)auto.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld waarbij de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn opnieuw is opgenomen. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte. In het Deventer Energieplan is opgenomen dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Per 1 juli 2018 is de Gaswet aangepast, waarmee de gasaansluitplicht voor nieuwe gebouwen is gewijzigd.

Bij nieuwbouw voor kleinverbruikers (maximaal 40 m<sup>3</sup> gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen wordt geen gasaansluiting meer aangelegd. Bij nieuwbouwprojecten zal er dan ook sprake moeten zijn van een duurzame energievoorziening.

### *Klimaat*

Naast de energieopgave is er ook aandacht voor de klimaataanpak. In 2019 is de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' vastgesteld. Hierin is de opgave, ambitie en aanpak op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Met deze strategie wil de gemeente samen met partners komen tot een klimaatadaptatieprogramma. Het klimaatadaptatieprogramma beschrijft hoe de verschillende opgaven op elkaar zijn afgestemd en wie wat de komende jaren doet om te komen tot een Deventer dat 'klimaatklaar' is. De ambitie is om in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden. Het klimaatadaptatieprogramma 'Routekaart naar een klimaatadaptief Deventer' is februari 2021 vastgesteld.

Ook in de Omgevingsvisie is de ambitie voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierin wordt benadrukt dat we de stad klimaatbestendig en robuust willen inrichten en dat ons stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig is. Dit betekent dat we ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig uitvoeren. Met een klimaatadaptieve inrichting van de stad dienen we een aantal doelen: we bereiden ons voor op pieken in de water afvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, houden regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken hittestress.

### *Duurzame ontwikkeling*

In de Omgevingsvisie is aandacht voor verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt in dat:

- Ontwikkelingen moeten nodig zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte
- We bouwen bij voorkeur in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties. Op de inbreidingslocaties is ruimte voor specifieke doelgroepen, zoals young potentials, studenten en net afgestudeerden
- Wanneer de groei niet alleen door inbreiding kan plaatsvinden, zoeken we naar uitbreidingsmogelijkheden die passen bij stad, dorp en landschap
- We stimuleren het combineren van functies die elkaar versterken. Zo kunnen we in de toekomst leegstand beperken



- We borgen de basis- en kernkwaliteiten van de leefomgeving

### **Toets aan initiatief**

In voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat bij voorliggend plan invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van energie, klimaat en duurzaamheid. Doordat sprake is van inbreiding is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden duurzame materialen en duurzame bouwtechnieken gebruikt en wordt eveneens rekening gehouden met de aanleg van groen en een duurzame waterhuishouding. Ook worden de mogelijkheden voor efficiënte methoden van energieopwekking en energieverbruik onderzocht.

#### 4.5.3 Woonvisie Deventer

In de Woonvisie 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente de koers uitgezet voor de komende jaren. Deventer als een aantrekkelijke woongemeente met woningen die aansluiten bij de wensen van bewoners. Afwisseling binnen wijken en dorpen. En duurzame woningen, die ook in de toekomst voorzien in de behoefte. Dat zijn de uitgangspunten.

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

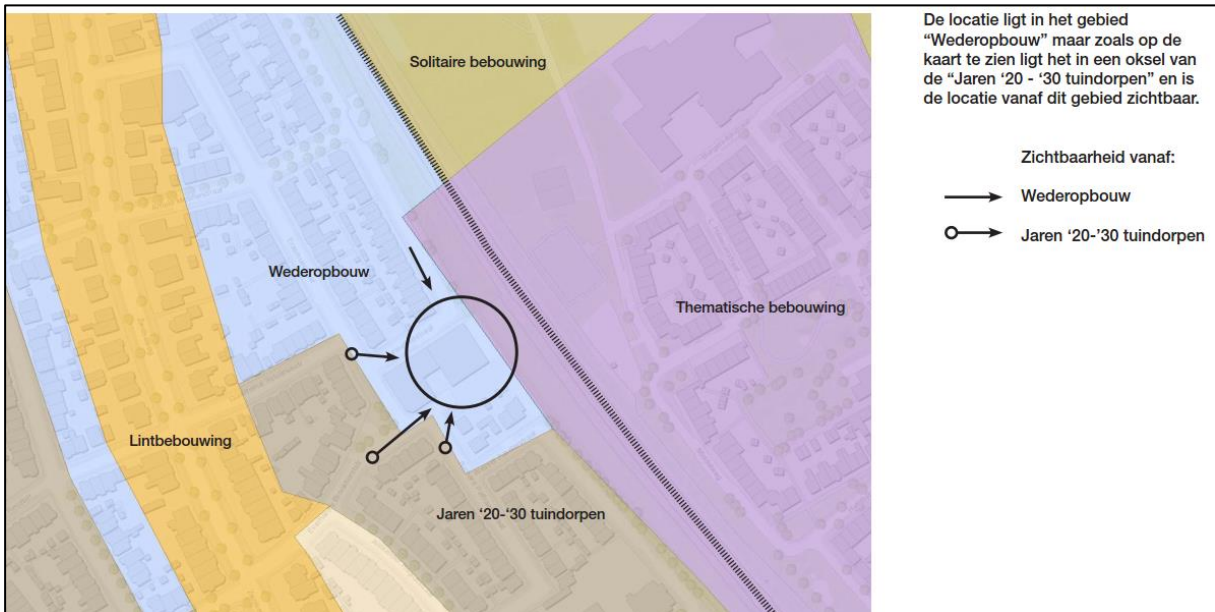
### **Toets aan initiatief**

Uitgangspunt van beleid is dat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties. Met voorliggend plan wordt daar aan bijgedragen.



#### 4.5.4 Welstand

De gemeente Deventer heeft in 2014 de ‘Welstandsnota gemeente Deventer’ vastgesteld. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de welstandsnota opgenomen met daarin het plangebied.



#### Uitsnede welstandskaat.

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied binnen de ‘wederopbouw’ gebieden ligt, maar ook wordt omringd door bebouwing uit de ‘jaren ‘20 – ‘30 tuindorpen’. Voor beide gebieden zijn criteria opgenomen in de welstandsnota. Hierna zijn ze weergegeven.

### 3.7 Wederopbouw

#### 3.7.1 Gebiedsbeschrijving

In Deventer liggen enkele wijken die in deze nota worden gerekend tot de ‘wederopbouwgebieden’. Dit gebiedstype duidt op de wijken die in de periode 1945-1965 zijn gebouwd. Het is een periode van vernieuwing door het toepassen van nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijker rol van het verkeer. Het patroon is eenvoudig en de woningen zijn gebouwd in rijtjes, veelal bestaande uit drie of meer woningen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.

#### Gebouwkenmerken

De planmatig gerealiseerde rijtjes worden gekenmerkt door een uniforme, ingetogen uitstraling. De hoofdvorm van de rijtjeswoningen is eenvoudig; weinig of geen aanbouwen, erkers of dakkapellen. Er is weinig of geen sprake van houten gevelbeplating. Bij gebouwen met andere functies zoals scholen, fabrieken en ziekenhuizen komen typische stijkenmerken in het metselwerk terug, zoals bij het voormalig St. Jozefziekenhuis. Andere typische kenmerken zijn de metselwerkbeëindiging van de goten, schoorstenen, versierde voordeur en bovenramen.

#### 3.7.2 Welstandsbeleid

Het beleid voor dit gebied is behoud van de waardevolle kenmerken, waaronder metselwerkbeëindigingen en de eenvoudige hoofdvormen. Binnen enkele wijken is dit beeld verstoord door een gebrek aan eenheid (in de openbare ruimte) en de inrichting van de voortuinen. Daar zijn aanpassingen en revitalisering (per straat of wijk) meer op hun plaats.

#### 3.7.3 Openbare ruimte

##### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn rechtlijnig en betrekkelijk smal. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld. Kwetsbaar in het straatbeeld zijn de straathoeken met zijgevels en zijkanten van achtertuinen.

##### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten en een standaard profiel: rijbaan, langs parkeren, trottoir. Materiaalgebruik gebakken klinker. Bomen in het straatprofiel (aantal straten) zorgen voor de menselijke maat en de samenhang van de buurt. Speciale ontwerp aandacht dient te worden besteed aan de straathoeken met zijgevels.





### 3.7.4 Criteria wederopbouw

<b>Plaatsing</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;</li><li>- Aan de <u>straatzijde</u>;</li><li>- In de <u>rooilijn</u>;</li></ul>	<b>Kleurgebruik</b> <b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bruin/Lichtrood;</li><li>- Geen felle kleuren;</li><li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>
<b>Vorm</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte;</li><li>- Seriematige bebouwing: kapvorm en <u>nokrichting</u> identiek aan <u>bouwblok</u>;</li><li>- Hoofdentree in de voorkant;</li><li>- Geen of minimale <u>dakoverstek</u>;</li><li>- Grote gevelopeningen/ ramen;</li><li>- <u>Enkelvoudige hoofdvorm</u>;</li></ul>	<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Oranje/rood/grijs/antraciet;</li><li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>
<b>Detailering</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seriematige bebouwing: <u>detailering</u> sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li><li>- Bestaande <u>detailering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;</li><li>- Verfijnde <u>detailering</u>;</li><li>- Geen grove <u>boelboorden</u> of daklijsten;</li></ul>	<b>Algemeen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Ontwerpseries</u> herkenbaar houden;</li><li>- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u>, vorm, <u>detailering</u>, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld <u>bestemmingsplan</u>. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <u>stijlkenmerken</u> overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.</li><li>- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;</li><li>- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.</li><li>- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.</li></ul>
<b>Materiaalgebruik</b> <b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Baksteen</u>;</li><li>- Geen <u>kunststof</u> of plaatmateriaal;</li><li>- Bij voorkeur geen kunststof voor hemelwaterafvoeren;</li><li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>	
<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pannen;</li><li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>	
	<b>Reclame</b> Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 3.6 Jaren '20-'30 - tuindorpen

### 3.6.1 Gebiedsbeschrijving

In dit gebiedstype liggen de wijken waarin zowel diversiteit van bebouwing als planmatig ontwikkelde woningbouw voorkomt. De tuindorpen vormen bijzondere ensembles in dit gebied. Dit zijn complexen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg zijn ontworpen. De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealtiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Voorbeelden van tuindorpen in Deventer zijn Hof van Colmschate/ Sluismarkt, het Knutteldorp en de Raambuurt. Overige wijken, zoals De Hoven, zijn wijken met meer diversiteit in het straatbeeld.

#### Gebouwenkenmerken

De 'overwegende' gebouwenkenmerken zijn de flinke kappen (soms samengestelde kappen) met gebakken pannen met zinken goten en met meestal een overstek. Houten erkers en dakkapellen en ambachtelijk gemaakte onderverdeelde houten kozijnen en

ramen zijn voorzien van gebroken wit schilderwerk. Soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

### 3.6.2 Welstandsbeleid

Het beleid binnen deze gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang. In de wijken met veel diversiteit is er meer vrijheid voor individuele aanpassingen. Binnen de tuindorpen ligt de nadruk op behoud van het collectieve karakter en de eenheid van de wijk. De samenhang in de tuindorpen kan worden verstoord wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

### 3.6.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn van oudsher rechtlijnig en betrekkelijk smal tot zeer breed. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of tuinhaag. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten. In de kleinere straten geldt een standaard profiel met parkeervakken en trottoirs. In de bredere straten wordt de ruimte opzet benadrukt door een brede rijbaan waarop wordt geparkeerd. Materiaalgebruik gebakken klinker. In een aantal straten staan bomen. Buurtparkjes worden groen ingericht. Tuinhagen of bakstenen muurtjes worden aanbevolen.





### 3.6.4 Criteria jaren '20-'30-tuindorpen

<b>Plaatsing</b>	-	Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;
- Met <b>representatieve zijde</b> naar de weg;		
- Aan de straatzijde;		
- In de <b>rooilijn</b> ;		
<b>Vorm</b>	<b>Dak</b>	- Oranje/rood/antraciet;
- Eenvoudige <b>hoofdvorm</b> ;	-	Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;
- <b>Nokrichting</b> haaks op of evenwijdig aan de weg;		
- Afgedekt met een <b>traditionele kapvorm</b> ;	<b>Algemeen</b>	- <b>Ontwerpseries</b> herkenbaar houden;
- Hoofdentree in de voorkant;	-	Een bouwplan sluit qua <b>situering</b> , vorm, <b>detaillering</b> , kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld <b>bestemmingsplan</b> . Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze <b>stijlkenmerken</b> komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- <b>Dakoverstek</b> ;	-	Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
<b>Detaillering</b>	-	Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- Seriematige bebouwing: <b>detaillering</b> sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;	-	In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
- Bestaande <b>detaillering</b> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;		
- Daklijsten;		
<b>Materiaalgebruik</b>		
<b>Gevels</b>		
- <b>Baksteen</b> ;		
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;		
<b>Dak</b>		
- Pannen;		
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;		
<b>Kozijnen</b>		
- Hout;		
- <b>Kunststof</b> , indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);		
<b>Kleurgebruik</b>	<b>Redame</b>	Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.
<b>Gevels</b>		
- Rood/bruin;		
- Geen felle kleuren;		
- Schilderen van bakstenen gevels is niet toegestaan, tenzij passend bij de architectuur;		

In voorliggend plan is rekening gehouden met de criteria van beide gebieden. Enerzijds doordat de nieuwe invulling nieuwe typologieën toevoegt, en anderzijds bij de typische tuindorp stijl van het bouwen in metselwerk en baksteen details. Het vormgeven van de overgang van privé naar openbaar is van grote invloed op het straatbeeld. Oorspronkelijk hebben de voortuinen in tuindorp een gemetseld muurtje of een haag. In voorliggend plan is daar sprake van.

De alzijdigheid van het gebouw is met voorliggend plan gewaarborgd. De woningen staat rug-aan-rug en omvatten vrijwel het gehele perceel. Ruimte voor nieuwe aan- en uitbouwen is er niet. Daarnaast zijn de overgangen van openbaar naar privé in het voorgestelde plan mee ontworpen in het gebouw en maken daarmee een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling. De bergingen, entrees en tuinmuren doen allemaal mee in het gehele concept en de uitwerking van het ontwerp en zijn in lijn met de tuindorpen rondom het plangebied.

Het ontwerp voor de beoogde woningen is voorgelegd aan de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Bescherm Stadsgezicht (PAR). De PAR heeft ingestemd met het plan.

#### 4.5.5 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel,



het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

In het groenbeleidsplan zijn diverse doelstellingen en ambities geformuleerd:

- Ruimte voor groen in en om de stad;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- Duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- Een (proactief) antwoord hebben op nieuwe stedelijke uitdagingen;
- Een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie voor de praktijk; eerst in de vorm van de ambitiekaart, later uitgewerkt in de vorm van wijkkaarten.

In praktische zin wordt hier vorm aan gegeven doordat in het Groenbeleidsplan is opgenomen dat wordt gestreefd naar het bieden van 75 m<sup>2</sup> openbaar toegankelijk groen per woning. Daarnaast heeft de gemeente het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning gebruiksgroen kan bereiken. Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO<sub>2</sub> en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. De open ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

In voorliggend plan wordt daarom gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk groen, zowel binnen het plangebied (op daken, dakterrassen en in tuinen) als aan de randen daarvan in de vorm van het creëren van een aansluiting op de aanwezige groenstrook langs het spoor.

Het plangebied grenst aan de groenstrook langs het spoor. Dit groen heeft geen expliciet openbaar karakter, maar draagt wel bij aan het versterken van het woon- en leefklimaat. Speeltuin Zandweerd ligt op enkele honderden meters en is wel openbaar toegankelijk.

#### 4.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van de beschrijving en toetsing van het plan, kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met relevant gemeentelijk beleid.





## 5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend plan relevant zijn.

### 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### 5.2.1 Archeologie

##### Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

##### Analyse

Het plangebied heeft geen archeologische bestemming. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Omdat sprake is van een lage archeologische verwachting heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Deventer.



### 5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

#### **Analyse**

In paragraaf 2.2 is de historische stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied beschreven en is aangegeven op welke wijze het plan hier bij aansluit. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing met behoud van historische patronen en gebiedskenmerken uit de wederopbouw wijken en tuindorpen. Ook in paragraaf 4.5.4 is daar op ingegaan door het plan te toetsen aan welstandsbeleid. Aanvullend wordt opgemerkt dat zich binnen het plangebied geen monumenten bevinden en dat het plan ook geen onderdeel uit maakt van een beschermd stadsgezicht.

#### **Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan.

## 5.3 Flora en fauna

### **Beleidskader**

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

### **Analyse**

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.



## Soortenbescherming

Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

<b>Soortbescherming</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Effect</b>	<b>Aanbevelingen</b>
Flora - beschermde soorten	nee	geen	geen
Vleermuizen - verblijfplaatsen	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Vleermuizen - vliegroutes	buiten plangebied	mogelijk	zie 3.2.1
Vleermuizen - essentieel foerageergebied	buiten plangebied	mogelijk	zie 3.2.1
<b>Vleermuizen - lichtverstoring</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Zoogdieren - overige beschermde soorten	nee	nee	geen
Zoogdieren - vrijgestelde soorten	mogelijk	mogelijk	zie 3.2.1
<b>Vogels - jaarrond beschermde nesten</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
<b>Vogels - algemene broedvogels</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Amfibieën - vrijgestelde soorten	mogelijk	mogelijk	zie 3.2.1
Overige beschermde soorten	nee	geen	geen
<b>Gebiedsbescherming</b>			
Natura 2000 - doelsoorten/habitattypen	nee	geen	geen
<b>Natura2000 - stikstof</b>	<b>n.v.t</b>	<b>geen</b>	<b>zie 4.2.2</b>
NNN	nee	geen	geen

Op basis van deze bevindingen komt naar voren dat de te slopen bebouwing geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats (zomer-, paar-, kraam-, en winterverblijf ) voor gebouw-bewonende vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De werkzaamheden leiden mogelijk tot een verbodsbepaling zoals genoemd in artikel 3.5 lid 2 (opzettelijk verstoren) en lid 4 (beschadigen of vernielen van jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen). Er is nader onderzoek nodig naar gebouw-bewonende vleermuissoorten (doelsoorten gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger). Ook heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de huismus.

Dit vervolgonderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Uit het nadere onderzoek blijkt het volgende. De ontwikkelingen leiden niet tot verstoring of vernieling van vaste jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen. Ook van aantasting van de functionele leefomgeving is geen sprake. Er zijn geen vervolgstappen, zoals een activiteitenplan en ontheffing noodzakelijk ten aanzien van huismus. Door in de nieuwbouw voorzieningen voor huismussen op te nemen kunnen huismussen mogelijk profiteren van de ontwikkelingen. Aangezien huismussen op verschillende plekken in de wijk voorkomen is de kans op ingebruikname van nieuwe nestmogelijkheden reëel.

De ontwikkelingen leiden niet tot verstoring of vernieling van vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming, Artikel 3.5, lid 2 en lid 4 is niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen is niet noodzakelijk.

Bij sloop van potentieel geschikte bebouwing wordt bij voorkeur altijd 'vleermuisvriendelijk' gesloopt, ook als geen vleermuizen zijn aangetroffen tijdens de inventarisaties. Dit kan bijvoorbeeld door 'exclusion flaps' te plaatsen waardoor eventueel aanwezige vleermuizen wel er uit kunnen maar niet weer terug het gebouw in. Een andere optie is door eerst tocht en lichtinval te creëren waardoor



vleermuizen er zelf voor kiezen om te verhuizen. In beide gevallen moet vervolgens enkele dagen met gunstige omstandigheden (droog, avondtemperatuur minimaal 10oC) te worden gewacht verdere sloop, waardoor eventueel aanwezige dieren alsnog op eigen kracht het pand kunnen verlaten.

De werkzaamheden en ontwikkelingen leiden in principe niet tot aantasting van essentieel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen. Wel dient er vanuit de zorgplicht tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met vleermuizen middels het voorkomen van lichtuitstraling richting de groenstrook langs het spoor. Voorkom directe beschijning van de bomen in de actieve periode van vleermuizen, die globaal loopt van april tot oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst.

### *Gebiedsbescherming*

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op circa 750 meter afstand en betreft 'Rijntakken'. Door de relatief beperkte aard van de ingreep, de onderlinge afstand en de bufferende werking van wegen en de bebouwing van Deventer is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor het genoemde Natura2000-gebied zijn aangewezen. Een Voortoets die soms noodzakelijk kan zijn bij ligging nabij een Natura2000-gebied is niet noodzakelijk.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

Er moet worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofuitstoot. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunningplichtig. Een berekening in Aeries Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstof uitstoot en of het uitvoeren van de werkzaamheden vergunningplichtig is. Deze AERIUS-berekening is uitgevoerd (zie bijlage 4).

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat in de aanlegfase en de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

### **Conclusie en vervolgonderzoek**

Op basis van een uitgevoerde quickscan ecologie blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is als leefgebied voor de huismus en vleermuizen. Op basis van aanvullend onderzoek is aangetoond dat geen van de genoemde soorten wordt verstoord ten gevolge van voorliggend plan. Ook vindt ten gevolge van het plan geen toename van stikstofdepositie op natuurgebieden plaats. Het plan is daarom



op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar. Uiteraard geldt bij de uitvoering de algemene zorgplicht. Dit laatste betreft voornamelijk de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen.

## 5.4 Bodem

### Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

### Analyse

#### *Bodem*

In het kader van voorliggend initiatief heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op basis van NEN 5740. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de bodem als het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is onder het bestaande gebouw en aan de voorzijde op een diepte van 0,3 – 1,0 m-mv een geroerde bodemlaag aangetoond. Aan de zij- en achterkant van het gebouw is deze geroerde bodemlaag eveneens in de bovengrond aanwezig (0,2 – 0,5 m-mv).

Onder een groot gedeelte van de aanwezige verharding op het buiten is een menggranulaatfundatie aanwezig. Onder deze fundatielaag is bodemvreemd materiaal aangetroffen in de vorm van puin en baksteen. In alle mengmonsters overschrijden enkele zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB de achtergrondwaarde. In mengmonster MM1 overschrijden minerale olie en lood de triggerwaarde en in mengmonster MM3 overschrijdt PCB de interventiewaarde.

#### *PCB Verontreiniging*

De sterke verontreiniging met PCB (van mengmonster MM3) wordt nagenoeg niet meer teruggevonden in de individuele monsters. Alleen in de deelmonsters B03-3 en B07-2 is nog sprake van een lichte verontreiniging met PCB. De individuele monsters geven een betrouwbaarder beeld vergeleken met een mengmonster en daarom kan er vanuit gegaan worden dat er geen sprake meer is van een sterke verontreiniging met PCB. Hiermee is voldoende inzicht verkregen in de PCB verontreiniging.

#### *Lood en minerale olie verontreiniging*

Uit de uitsplitsing van mengmonster MM1 blijkt dat er ter plaatse van boring 05 een matige verontreiniging met minerale olie en een sterke verontreiniging met lood aanwezig is. Deze boring is in pandig verricht. In de overige twee deelmonsters zijn alleen lichte verontreinigingen met minerale olie en lood aangetoond. Uit de verticale afperking van boring 05 blijkt de loodverontreiniging tot maximaal 1,0 m-mv aanwezig.



## Conclusie

Bij het chemisch onderzoek zijn verontreinigingen met minerale olie en lood in de grond aangetoond, in gehalten die respectievelijk de tussenwaarde en interventiewaarde overschrijden. Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft derhalve (financiële en planning technische) consequenties voor de voorgenomen transactie. Er wordt geadviseerd om ter plaatse van boring 05 een nader bodemonderzoek naar lood en minerale olie uit te voeren. Hiermee ontstaat inzicht in de omvang en diepte van de verontreinigingen met lood en minerale olie en daarmee kan een uitspraak gedaan worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

## ***Aanvullend onderzoek***

In navolging van het verkennend bodemonderzoek en planwijzigingen waarbij een parkeerterrein onderdeel wordt van het plangebied, heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit aanvullende onderzoek is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor de volgende aspecten:

- verkennend asbestbodemonderzoek vanwege de in eerder uitgevoerd onderzoek
- aangetroffen bijmenging met puin;
- aanvullend onderzoek naar PFAS in verband met de eventuele afvoer van grond;
- nader onderzoek ter plaatse van de in 2020 aangetoonde sterke verontreiniging met
- lood in de grond;
- actualisatie van de in 1996 aangetoonde verontreiniging met lood;
- onderzoek naar de kwaliteit van de aanwezige halfverharding (menggranulaat) in
- verband met afvoer/hergebruik;
- geohydrologisch onderzoek ter plaatse van de geplande parkeerplaats.

## ***Resultaten***

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden blijkt het volgende:

- In de puinhoudende grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.
- De in 1996 aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond van het zuidelijke terreindeel met halfverharding is niet bevestigd. In dit onderzoek zijn maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond.
- De in 2020 aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van de sporthal is, met uitzondering van de noordzijde, afgeperkt tot onder de interventiewaarde. In noordelijke richting overschrijdt het gehalte lood nog de interventiewaarde. Verticaal is de verontreiniging afgeperkt tot de tussenwaarde. De verontreiniging is aangetoond in de laag met bodemvreemde bijmengingen. Er is geen duidelijke relatie tussen de mate van bodemvreemd materiaal en de mate van verontreiniging. Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat sprake is van een 'historische verontreiniging', maar omdat de verontreiniging met lood horizontaal onvoldoende in beeld is gebracht, kan niet getoetst worden of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.
- Volgens de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het definitieve Handelingskader (d.d. 13 december 2021) is de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie met betrekking tot de gehalten PFAS herbruikbaar (kwaliteitsklasse 'landbouw/ natuur' of kwaliteitsklasse 'wonen/industrie').



- Opgemerkt wordt dat ten gevolge van andere verontreinigingen (zoals lood) de grond mogelijk niet hergebruikt kan worden.
- Uit het onderzoek blijkt indicatief dat het menggranulaat op het zuidelijke terreindeel bij hergebruik toegepast kan worden als niet-vormgegeven bouwstof. Het menggranulaat bevat visueel en analytisch geen asbest.
- Uit de doorlatendheidsproeven blijkt dat de doorlatendheid van de zandlagen 'matig tot goed' is.

### Conclusie en aanbeveling

#### *Verkennend asbestonderzoek*

De hypothese dat de locatie 'verdacht' is blijkt niet correct, aangezien tijdens het onderzoek in zowel de grove als fijne fractie geen asbest is aangetoond. De gekozen onderzoeksstrategie geeft echter wel een representatief beeld van de situatie op de onderzoekslocatie.

#### *Verontreiniging met lood*

De in 1996 aangetoonde verontreiniging met lood op het zuidelijke terreindeel is niet bevestigd. Gezien de onderzoeksinspanning wordt aangenomen dat de resultaten van het verkennende bodemonderzoek uit 2020 en onderhavig onderzoek in voldoende mate aantonen dat op dit terreindeel geen sprake is van een geval van verontreiniging met lood.

#### *Doorlatendheid*

In de verzadigde zone is de doorlatendheid van de bodem groter dan 9 m/dag en kunnen in principe alle typen infiltratievoorzieningen worden toegepast. In de onverzadigde zone is de doorlatendheid kleiner is dan 9 m/dag, maar groter dan 2 m/dag, en kunnen infiltratietechnieken als een infiltratieveld, -koffer, -riool en -greppel goed worden toegepast.

Opgemerkt dient te worden dat de keuze voor het type infiltratievoorziening ook afhankelijk is van de ruimtelijke inrichting van het terrein.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

## **5.5 Geluid**

### **Beleidskader**

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.



De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

### **Analyse**

In het kader van voorliggend plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Deventer – Zwolle en de gezoneerde Zwolseweg. Ook zijn niet-gezoneerde wegen in het kader van het onderzoek beschouwd. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen en de resultaten zijn als volgt.

#### *Wegverkeerslawaai*

De te verwachten geluidsbelastingen [ $L_{den}$ ] vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde woningen als gevolg van de zoneplichtige Zwolseweg, bedraagt minder dan 48 dB. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrens-waarde in het kader van de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden. De zoneplichtige wegen vormen daarom geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de geprojecteerde woningen in haar directe omgeving, zijn naast de zoneplichtige wegen ook de niet-zoneplichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Dit geldt met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen. Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als van de niet-gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van deze gezamenlijke zoneplichtige en niet- zoneplichtige wegen bedraagt maximaal 47 dB. Ook deze geluidbelasting ligt onder de hiervoor fictief aangehouden richtwaarde van 48 dB. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat hierbij de aftrek ex. Artikel 110-g van de Wet geluidhinder nog niet is meegerekend.

#### *Spoorweglawaai*

De te verwachten geluidsbelastingen [ $L_{den}$ ] vanwege het railverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woningen bedraagt met uitzondering van de naar het spoor gerichte kopgevel, waarvoor wordt voorgesteld een 'Dove gevel' aan te brengen, 66 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Dit spoortraject vormt volgens de Wet geluidhinder daarom zonder dat hierbij maatregelen worden getroffen, een belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Om realisatie alsnog mogelijk te kunnen maken, dienen in eerste instantie te worden onderzocht of met het treffen van bronmaatregelen of maatregelen in de overdracht tot een reductie van de optredende geluidbelastingen kan leiden. Naar verwachting zal het aantal treinbewegingen in de toekomst niet verminderen en ook zal het verlagen van de rijsnelheid ter plaatse geen reële optie zijn, zodat bronmaatregelen niet haalbaar worden geacht.





### Overdrachtsmaatregelen langs het spoor

Maatregelen in de overdracht, bijvoorbeeld via het aanbrengen van een geluidscherm direct langs het spoor, is gezien de hiermee gemoeide kosten in relatie tot de (relatief) kleinschaligheid en de geprojecteerde bouwhoogte van het geprojecteerde bouwplan, geen optie. Op basis van het bovenstaande kan daarom worden gesteld dat het toepassen van effectieve overdrachtsmaatregelen direct langs het spoor, gezien de hiermee gemoeide kosten, financieel niet haalbaar is. Tevens is er bij een te projecteren geluidscherm met een lengte van 230 meter en een hoogte van 6 meter, eveneens sprake van een stedenbouwkundig niet in te passen voorziening.

### Overdrachtsmaatregelen binnen bouwplan

Wel is het mogelijk om ter plaatse van de te situeren buitenruimte per woning, via het aanbrengen van geluidafscherming welke integraal onderdeel uitmaakt van het bouwproject, zorg te dragen voor een meer geluidluw karakter ter plaatse van de te situeren terrassen (buitenruimte).

Door de aangebouwde bergingen een hoogte te geven van 2,50 meter boven het peil van de woningen, functioneren deze als geluidscherm voor het hier achter gelegen terrassen. Ook worden er transparante geluidschermen opgenomen in het ontwerp met eenzelfde hoogte. Hierdoor creëer je per woning een geluidluwe buitenruimte. Uit de uitgewerkte berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte na het aanbrengen van de voorgestelde voorzieningen, op een hoogte van 1,50 meter maximaal 62 dB bedraagt, terwijl in een woongebied 55 dB de na te streven buitenwaarde betreft. Als wordt uitgegaan van een ontvangerhoogte van 1,0 meter (op het terras zittend persoon) liggen deze waarde ongeveer 3 tot 4 dB lager en komt deze uit op maximaal 58 dB. Ter plaatse van het grootste aantal woningen komt hiermee de optredende geluidbelasting uit rond de 55 dB.

### Maatregelen bij ontvanger

Ook na het treffen van deze overdrachtsmaatregelen en het toepassen van “Dove gevels”, blijkt dat, als gevolg van het railverkeer op de geprojecteerde woningen de optredende geluidbelasting nog is gelegen tussen de 55 dB en maximaal 66 dB. Geconcludeerd kan worden dat de optredende geluidbelastingen als gevolg van het railverkeer, de toelaatbare grenswaarde van 55 dB [ $L_{den}$ ], overschrijdt.

Met het aanbrengen van aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de betreffende woningen [maatregelen ter plaatse van de ontvanger], kan het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB in ieder geval voldoende worden geborgd. Hierdoor behoort het aanvragen van hogere grenswaarden tot de mogelijke oplossingen om de woningen alsnog te kunnen realiseren.

### Hogere waarden procedure

Voorgaand is al aangegeven dat ter plaatse van een aantal geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer wordt overschreden. Omdat het slechts gaat over een beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waar sprake is van een overschrijding, kunnen om financiële redenen geen verdere overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Bij de gemeente Deventer dient voor de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.



Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure, stelt de gemeente Deventer als randvoorwaarde dat de betreffende geluidsgevoelige bebouwingen waarvoor een ontheffing wordt aangevraagd dienen te beschikken over een geluidsluw geveldeel. Uit de voorliggende plannen, aangevuld met de aan te brengen voorzieningen overeenkomstig de uitkomsten van dit akoestische onderzoek, blijkt dat de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de buitenruimten per woning liggen tussen de 55 en 62 dB, hetgeen overeenkomt met een gebiedstype “Onrustig” tot “Zeer onrustig”. Overeenkomend met de bovengrens waarvoor in de regel medewerking kan worden verleend voor een geprojecteerd bouwplan in een woonomgeving.

Bij de gemeente Deventer wordt voor alle 8 woningen een hogere grenswaarde aangevraagd, welke varieert van 63 tot 65 dB railverkeerlawaai. Vanwege de dringende behoefte aan woningen, de bijzondere ruimtelijke context (alzijdigheid) en de bijzondere doelgroep en woningtypologie is er aanleiding om (indien nodig) af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid.

Ten behoeve van het besluit hogere grenswaarde is een onderzoek Geluidwerking gevels (bijlage 7a) opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen om het benodigde akoestische niveau te behalen.

#### *Akoestiek warmtepompen*

Ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning is de optredende geluidbelastingen afkomstig van de individuele warmtepompen op de begrenzing van de in de directe omgeving aanwezige woonbestemmingen in beeld gebracht en beoordeeld. Als uitgangspunt is hierbij uitgegaan van de bronniveaus zoals deze door de fabrikant van de warmtepompen zijn doorgegeven voor het type NIBE F2040-6. Een en ander overeenkomstig de uitgangspunten van het voorziene bouwplan.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving van de betreffende inrichting aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen, na het in gebruik nemen van deze installatie. Tevens is nagegaan in hoeverre de geprojecteerde installaties ruimtelijk zijn in te passen in de betreffende omgeving.

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van de cumulatieve geluidbelastingen afkomstig van de gezamenlijke buitenunits ten behoeve van de ruimtelijke inpassing worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hier op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan. Hierbij is rekening gehouden met een extra marge van 3 dB(A), als gevolg van onzekerheden in het gehele proces van ontwerp tot en met realisatie.

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus ten behoeve van de toetsing aan het gestelde in de artikelen 3.8.2 en 3.9.4 van het Bouwbesluit 2012, worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 45, 40 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten, zonder het aanbrengen van aanvullende voorzieningen, kan worden voldaan. Hierbij kan eveneens nog te worden opgemerkt dat in de uitwerking van de berekeningen rekening is gehouden met een extra marge van 3 dB(A) als gevolg van onzekerheden in het gehele proces van ontwerp tot en met realisatie.

Geconcludeerd kan worden dat de in het plan opgenomen buitenunits akoestisch kunnen worden ingepast zonder het aanbrengen van extra voorzieningen.



## Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar.

## 5.6 Water

### Beleid

#### Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

#### Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

### Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

De initiatiefnemer heeft in het kader van de planvorming een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap (zie bijlage 8). Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, heeft het waterschap besloten dat de 'korte procedure' doorlopen moet worden. Er spelen geen waterschapsbelangen bij het plan. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>.

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.



### **Algemene aandachtspunten**

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*



In de VNG-publicatie is aangegeven dat, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet kan worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

A. activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;

B. activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;

C. activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

### **Analyse**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Alleen het plangebied zelf en een aangrenzend perceel hebben een afwijkende bestemming. In het gebied is sprake van enige vorm van functiemenging.

De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend op het realiseren van een woonfunctie. Deze functie veroorzaakt geen hinderuitstraling voor de omgeving. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Andersom geldt dat de te realiseren woningen geen negatief effect op het bouwplan hebben.

Aan het plangebied grenst een perceel waarbinnen diverse functies mogelijk zijn: wonen, maatschappelijk en kantoor. Dergelijke functies vallen volgens de lijst 'SvB – functiemenging' onder categorie A of B. Voor categorie A geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze aanpandig aan de woningen kunnen worden uitgevoerd of, zoals in voorliggend geval, op zeer korte afstand (2 meter). De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Voor categorie B geldt dat deze bouwkundig dienen te worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Omliggende milieubelastende functies zijn allen bouwkundig afgescheiden van de gewenste woningen. Gelet op het voorgaande vormt de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het spoor is in paragraaf 5.4 en paragraaf 5.10 beoordeeld.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.



## 5.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

### Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

### Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007



In deze regeling staat staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

### **Analyse**

Het plan voorziet in de realisatie van 8 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Daarbij speelt dat er een afname van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt ten gevolge van het plan.

### **Conclusie**

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## **5.9 Trilling**

### **Beleidskader**

Voor trillinghinder als gevolg van railverkeer bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier wel aandacht aan worden besteed als er een trillingsbron aanwezig is, zoals in voorliggend plan.

### **Analyse**

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. ProRail adviseert indicatief (zogenoemde quick scan) onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 9 opgenomen.

Aanleiding voor het onderzoek is de zorgplicht van de opdrachtgever om mogelijk toekomstige hinder in de nieuwe woningen, ten gevolge van de spoortrillingen te voorkomen of beperken. Ten behoeve van het onderzoek zijn er trillingsmetingen verricht conform de voorschriften uit de SBR-richtlijn B: 'Hinder voor personen in gebouwen' gedurende ca. één representatieve week.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 kunnen worden overschreden. Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen zijn aan de hand van het concrete bouwplan gedimensioneerd. Dit vervolgonderzoek is als bijlage 9a opgenomen.

Op basis van het aanvullende onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat, uitgaande van het ontwerp, in de toekomstige woningen van het plan aan de Murmelliusstraat te Deventer trillingniveaus worden verwacht die voldoen aan de streefwaarden van de SBR B aangaande hinder (nieuwe situaties).



Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat in de beschouwde woningen als het gaat om trillinghinder door passerende treinen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect 'trillingen' uitvoerbaar.

## **5.10 Externe veiligheid**

### **Kader**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### **Analyse**

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs doorgaande routes van spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor het Basisnet Spoor gelden namelijk de (veiligheids)afstanden die in de Circulaire RNVGS zijn opgenomen. Voor het spoortraject Deventer – Zwolle (waarlangs het plangebied is gelegen) geldt geen veiligheidsafstand (ofwel een veiligheidsafstand van 0 meter). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor dit plan.





In de Circulaire RNVGS is voor het spoortrajecten geen zogenaamd 'plasbrandaandachtsgebied' aangewezen. Dit gebied wordt aangewezen als er meer dan 3450 ketelwageneenheden met brandbare vloeistoffen per jaar wordt vervoerd. Er geldt dan een aanvullende eis om brandwerend te bouwen binnen 30 meter van het spoor. Over dit spoor worden 500 ketelwageneenheden brandbare vloeistof per jaar vervoerd. Er wordt niet binnen 30 meter van het spoor gebouwd.

#### *Groepsrisico*

Voor een nabijgelegen plan is in 2016 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Het rapport "Onderzoek externe veiligheid ten behoeve van de herbesteding van het plan Zwolseweg 180 te Deventer" d.d. 1 juli 2016 met rapportnummer M.2016.0708.01.R001 concludeert dat er geen sprake is van een groepsrisico voor dit spoortraject. Uit navraag bij de Omgevingsdienst is gebleken dat deze conclusie nog actueel is voor de ontwikkeling aan de Murmelliusstraat.

Dit wordt veroorzaakt doordat in het Basisnet spoor wordt uitgegaan van een zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject. Er wordt uitgegaan van maximaal 500 ketelwageneenheden brandbare vloeistoffen op jaarbasis. Daarbij reikt het effectgebied bij een ongeval met brandbare zich tot maximaal 30 meter uit het spoor. Dit beperkte gebied in combinatie met een laag vervoersplafond leidt ertoe dat er geen groepsrisico wordt berekend. Indien er sprake is van een zeer laag of geen groepsrisico blijft artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes buiten werking. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden. Wel blijft artikel 7 in werking. Dit betreft een afweging over de bestrijdbaarheid van een ongeval met gevaarlijke stoffen en de mogelijkheid van mensen om zich in veiligheid te brengen bij een dergelijk ongeval.

#### *Bestrijdbaarheid*

De locatie ligt direct bij een spoorwegovergang. De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het blussen van een brandende vloeistof zal met schuim geschieden. De brandweer beschikt op de kazerne over een acuut inzetbare schuimvoorraad wat verband houdt met mogelijke calamiteiten op het spoorwegemplacement. Dat verbetert de blusmogelijkheden. Via de Zwolseweg kan rechtstreeks naar de locatie gereden worden.

#### *Zelfredzaamheid.*

Er is sprake van regulier wonen. Deze mensen hebben een goede zelfredzaamheid. Ook de mogelijkheden van de hulpverlening zijn goed om mensen tijdig bij een brand uit het gebouw te begeleiden van het spoor af. Buiten het gebouw zijn de ontvluchtingsmogelijkheden van het spoor af goed in meerdere richtingen.

#### *Eindafweging externe veiligheid*

De risico's van het spoorvervoer van brandbare vloeistoffen zijn zeer laag op het spoortraject naast het plan. Uitsluitend het scenario van een vloeistofbrand hoeft te worden beschouwd. De brandweer beschikt over de mogelijkheid om een schuimblussing uit te voeren. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten ter hoogte van het plan is goed. De zelfredzaamheid van de bewoners is goed. De kans op een incident is aanvaardbaar klein. Wel wordt opgemerkt dat het Rijk werkt aan een nieuw Basisnet, waardoor de vervoersstromen kunnen veranderen. Dit zal waarschijnlijk geïmplementeerd worden met de komst van de Omgevingswet. Dan zal ook het regiem van externe veiligheid aangepast worden met de komst van aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.



## **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

### **5.11 Besluit M.e.r.**

#### **Beleidskader**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met 8 wooneenheden onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

## **Conclusie**

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. opgesteld (bijlage 10). In de Aanmeldnotitie zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan is in de Aanmeldnotitie geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.



## 6. Planopzet en juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. De Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

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

#### 6.1.2 Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet

De gemeente Deventer doet vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om alvast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het stedelijk gebied, het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'. Hiermee is ervaring opgedaan voor het later vormgeven van een 'echt' omgevingsplan. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving. Later wordt samen met het bestaande bestemmingsplan voor het gehele gebied één omgevingsplan gemaakt voor het hele grondgebied.

De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen gaan experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In de Deventer Chw bestemmingsplannen zijn de regels voor de bestemmingen gekoppeld aan vlakken op de verbeelding. Hierbij is niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar is gekozen voor een andere indeling. De regels zijn direct gekoppeld aan vlakken op de digitale verbeelding. Door in de digitale verbeelding van het plan te klikken op een locatie is hierdoor meteen duidelijk welke regels van toepassing zijn. De vlakken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functieregels



- Hoofdstuk 3 Bouwregels
- Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden
- Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen
- Hoofdstuk 7 Algemene regels
- Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

De Bijlagen bij de regels zijn niet gekoppeld aan de verbeelding, maar zijn gekoppeld aan artikelen in de regels.

Hieronder is per hoofdstuk omschreven wat de regels zijn en zijn de uitgangspunten voor die regels benoemd.

## 6.2 Planopzet

### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

### 6.2.2 Functieregels

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten functies, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### 6.2.2.1 Wonen

Hoofdstuk 2 bevat de functieregels voor wonen en verkeer. Binnen de functie wonen zijn niet-gestapelde woningen toegelaten. De functie is afgestemd op het concrete bouwplan dat voor de locatie is ontworpen. Het is een bijzonder gebouw, qua woontypologie, alzijdigheid en vormgeving. Het ontwerp is fraai en er is dan ook gemeend dat we dit gedetailleerd moeten regelen om te voorkomen dat er straks al dan niet met vergunning mag worden aangebouwd.

#### 6.2.2.2 Verkeer

Ook kent de locatie de functieaanduiding 'Verkeer' ter plaatse van het parkeerterrein en de toegangsweg er naartoe.

#### 6.2.2.3 Aanduidingen

Binnen de functieregels wordt binnen dit plan gewerkt met 'aanduidingen'. In het plan gaat het om de volgende aanduidingen.

##### *Aanduiding maximum aantal woningen*

Ter plaatse mag het maximum aantal woningen niet meer betreffen dan is aangeduid.

##### *Aanduiding maximum bebouwingspercentage*

Ter plaatse mag het maximum bebouwingspercentage niet meer betreffen dan is aangeduid.



#### *Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten'*

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, toegestaan.

#### *Aanduiding bouwvlak*

Hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van deze aanduiding.

#### *Aanduiding maximum bouwhoogte, maximum goothoogte'*

Ter plaatse zijn maximale bouw- en goothoogten weergegeven.

#### *Aanduiding bouwvlak*

Ter plaatse van deze aanduiding mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd.

#### *Specifieke bouwaanduiding 'overkapping'*

Ter plaatse van deze aanduiding mogen overkappingen, pergola's of daarmee vergelijkbare constructies worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### *Specifieke bouwaanduiding 'geluidsscherm'*

Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de functie 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2,50 m is gebouwd, en in stand wordt gehouden.

### **6.3 Bouwregels**

Voorheen waren de functionele regels en de bouwregels opgenomen in één bestemming. Doordat in dit bestemmingsplan de keuze is gemaakt om de functies op locaties te 'stapelen', is er geen sprake meer van een gemengde bestemming. Aangezien op een locatie wel meerdere functies aanwezig kunnen zijn, maar niet meerdere bouwregels, is ervoor gekozen om de bouwregels in aparte regels op te nemen.

Hoofdstuk 3 bevat de planregels over het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering.

#### *Algemene regels*

Hoofdstuk 4 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

In de algemene regels wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Hieruit vloeit voort dat voor deze ontwikkeling de parkeernormen van de tweede schil Centrum van toepassing zijn.

#### *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 5 bevat de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht bestaat uit drie delen, namelijk overgangsrecht voor bouwwerken, ten aanzien van het gebruik en het persoonsgebonden overgangsrecht.



---

Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorig bestemmingsplan al bestonden en mochten bestaan, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan.

Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd. Overgangsbepalingen in een bestemmingsplan zijn meestal gesplitst in twee zaken, namelijk die ten aanzien van het bouwen en die betreffende het gebruik.



## 7. Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieprocedure van toepassing is.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde 'aangewezen bouwplannen' waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- De bouw van een of meer woningen
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits De cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>
- Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan waarmee maximaal 8 woningen mogelijk worden gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het Chw Bestemmingsplan Murmelliusstraat sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente verplicht is om eventuele kosten te verhalen. Daarom is in het kader van voorliggend plan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Algemeen*

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).



### *Participatie*

In de voorbereiding tot het opstellen van het plan en het bestemmingsplan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden tussen omwonenden en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft in eerste instantie met de aangrenzende burens een gesprek heeft gehad om ze te informeren over de plannen. Vervolgens is een enquête in de buurt afgenomen. Deze enquête ging o.a. over de functie van de nieuwbouw, het type woningen (appartement, grondgebonden), het aantal bouwlagen en de parkeerdruk. Uit de enquête kwam naar voren dat grondgebonden woningen de voorkeur had met maximaal 3 bouwlagen en dat de nieuwbouw niet tot parkeerdruk zou mogen leiden. Daarna is een ontwerp gemaakt wat tijdens een inloopmiddag op 23 juni 2022 is gepresenteerd aan bewoners d.m.v. presentatiepanelen met impressies, plattegronden, gevelaanzichten en een maquette, daarnaast konden bewoners vragen stellen en hun bezwaren aangeven. Het ontwerp is daarna zoveel mogelijk aangepast n.a.v. de bezwaren (o.a. realiseren van voldoende parkeerplaatsen, de plaatsing van de warmtepomp i.v.m. geluidsoverlast, het aanhelen van de bestaande aangrenzende woning, het toegankelijk houden van de aangrenzende achtertuinen).

### *Vooroverleg*

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

## **7.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.





---

## Bijlagen

Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 4. Aeries-berekening

Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7. Onderzoek weg- en railverkeerlawaa

Bijlage 7a. Onderzoek geluidwering gevel

Bijlage 7b. Onderzoek warmtepompen

Bijlage 8. Digitale watertoets

Bijlage 9. Trillingsonderzoek

Bijlage 9a. Trillingsonderzoek\_aanvullend

Bijlage 10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

