

# TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WESEPERSTRAAT  
DEVENTER

# COLOFON

TOELICHTING ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN WESEPERSTRAAT DEVENTER

**Opdrachtnemer** Bureau voor Planvorming & Advies BV | Zwolle

**Opgesteld door** T. Melenhorst en J. Wierda

**Datum** januari 20023

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51

Btw-id.: NL864145020B01

KvK nr. : 86914383

P/A Korenbloemstraat 30

8012 XS Zwolle



## Inhoud

1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
1.4 Opzet van de toelichting .....	7
2. Beschrijving van de bestaande situatie .....	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Historische en stedenbouwkundige context.....	8
2.3 Beschrijving plangebied.....	9
3. Planbeschrijving.....	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Doelgroep en programma .....	11
3.3 Stedenbouwkundige inpassing.....	11
3.4 Verschijningsvorm .....	13
3.5 Verkeer en parkeren.....	15
3.6 Klimaat en energie.....	17
4. Beleidskader .....	21
4.1 Inleiding .....	21
4.2 Rijksbeleid .....	21
4.2.1 Omgevingswet.....	21
4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (Novi) .....	21
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking .....	23
4.2.4 Conclusie .....	25
4.3 Provinciaal beleid .....	25
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur .....	25
4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel.....	33
4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	33
4.3.4 Regionale woonagenda West – Overijssel .....	34
4.3.5 Conclusie provinciaal en regionaal beleid .....	34
4.5 Gemeentelijk beleid .....	35
4.5.1 Omgevingsvisie Deventer .....	35
4.5.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer .....	36



4.5.3 Woonvisie Deventer .....	38
4.5.4 Verordening doelgroepen .....	38
4.5.5 Visie Voorstad.....	39
4.5.6 Welstand .....	39
4.5.7 Groenbeleidsplan .....	40
4.5.8 Conclusie gemeentelijk beleid.....	41
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten .....	42
5.1 Algemeen.....	42
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	42
5.2.1 Archeologie.....	42
5.2.2 Cultuurhistorie.....	43
5.3 Flora en fauna.....	43
5.4 Bodem .....	45
5.5 Geluid .....	46
5.6 Water.....	49
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	52
5.8 Luchtkwaliteit .....	53
5.9 Trilling .....	55
5.10 Externe veiligheid .....	56
5.11 Besluit M.e.r. ....	58
6. Planopzet en juridische aspecten.....	60
6.1 Algemeen.....	60
6.1.1 Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening.....	60
6.1.2 Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet.....	60
6.2 Planopzet.....	61
6.2.1 Inleidende regels .....	61
6.2.2 Functieregels .....	61
6.2.2.1 Wonen .....	61
6.3 Bouwregels.....	61
7. Economische uitvoerbaarheid.....	63
7.1 Algemeen.....	63
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	63
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	63
7.4 Zienswijzen .....	64



---

Bijlagen .....	65
Bijlage 1. Mobiliteitsonderzoek.....	65
Bijlage 2. Archeologisch advies .....	65
Bijlage 3. Ecologische quickscan.....	65
Bijlage 3a. Aanvullend ecologisch onderzoek .....	65
Bijlage 4. AERIUS-berekening .....	65
Bijlage 5. Bodemonderzoek.....	65
Bijlage 5a. Aanvulling grondwater.....	65
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek .....	65
Bijlage 7. Waterhuishoudkundig plan .....	65
Bijlage 8. Trillingsonderzoek.....	65
Bijlage 8a. Maatregelen spoortrilling .....	65
Bijlage 9. Onderzoek externe veiligheid.....	65
Bijlage 10. Onderzoek groepsrisico .....	65
Bijlage 11. Verantwoording groepsrisico .....	65
Bijlage 12. Vormvrije mer-beoordeling .....	65



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Weseperstraat 7 in Deventer, in de wijk Voorstad Oost, ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, ligt een cluster van bedrijfsbebouwing, het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek)
2. Bouwbasic (noordelijke deel)
3. Oude Karweilocatie, voorliggend initiatief.

Het Karweikwadrant ligt naast het voormalige T&D terrein, waar tussen 2013 en 2016 herontwikkeling heeft plaatsgevonden naar 119 grondgebonden eengezinswoningen en 37 appartementen. De ontwikkeling werd ingegeven door een verminderde vraag naar bedrijfsmatige functies en behoefte aan woningen. Ook voor het Karweikwadrant geldt dat de behoefte aan bedrijvigheid is verdwenen. Om te voorkomen dat leegstand van bestaande bebouwing leidt tot een aantasting van de ruimtelijke en functionele situatie in en rondom het plangebied, is gezocht naar een passende invulling van het plangebied in de vorm van woningbouw. Dat heeft geresulteerd in een plan voor 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, drie koopappartementen in de vrije sector en vier grondgebonden woningen in de vrije koopsector. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen'. In dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Voorstad – Oost / Rielerenk' opgenomen, waarbinnen het plangebied een bedrijfsmatige bestemming kent. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de geldende bedrijfsmatige bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten voor het plangebied opgesteld. De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige Karweilocatie. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en de economische haalbaarheid van de plannen. De Nota van uitgangspunten is ter vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders en vormde de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, 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. Onderliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

### 1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan

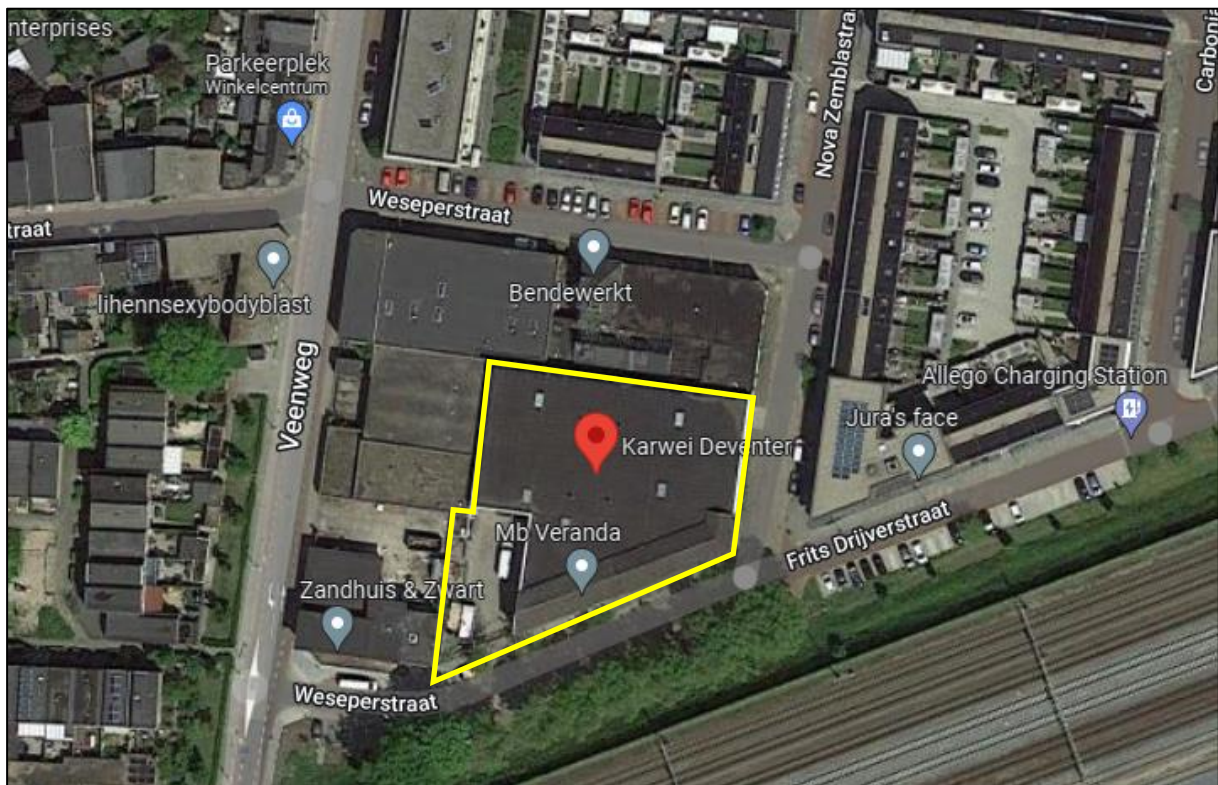
Voor Karweilocatie is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar is gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet die voor het hele grondgebied van Deventer geldt. Hiermee loopt de gemeente vooruit op de inwerkingtreding van de



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 en een regeling voor natuurinclusief bouwen.

## 1.2 Ligging plangebied

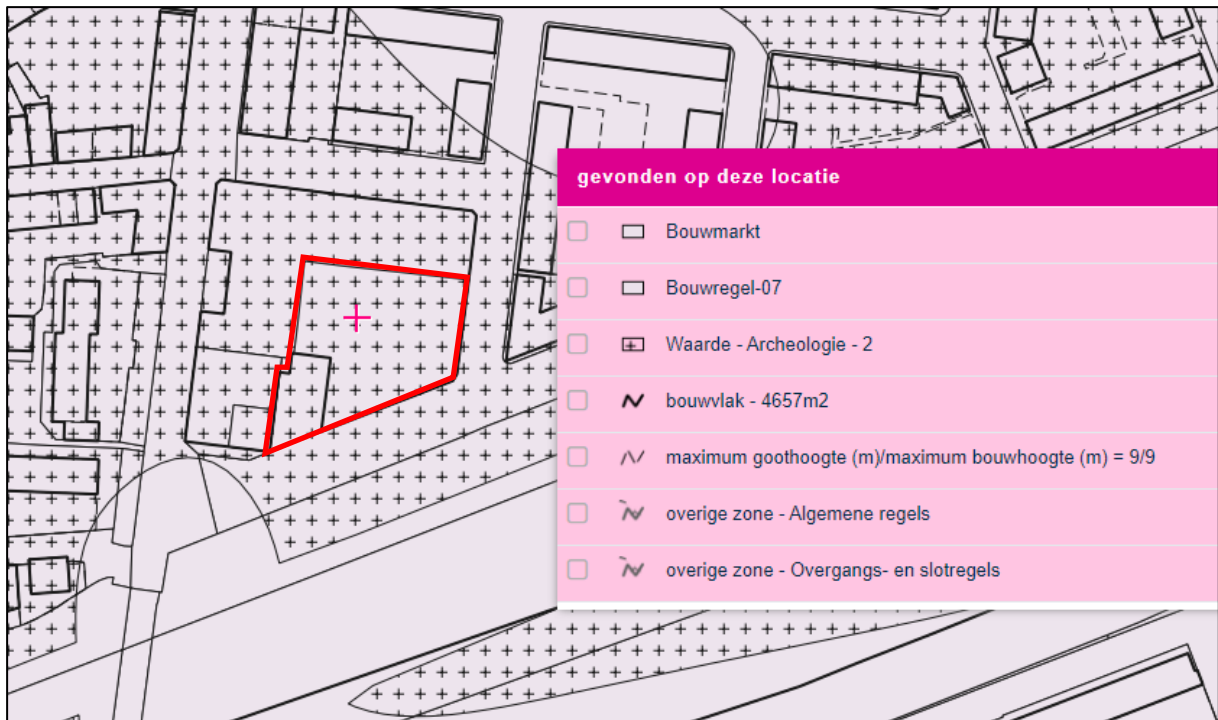
Het plangebied ligt in de wijk Voorstad Oost. Het plangebied, dat bestaat uit de percelen met kadastraal nummer 14120 en 15422, wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Weseperstraat, aan de westzijde door bebouwing van de oude machinefabriek van Zandhuis-Zwart en aan de noordzijde door Bouwbasic. Ten zuiden bevindt zich de spoorlijn Deventer – Deventer oost. Op de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



**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 B', 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 is een bouwmarkt toegestaan ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming 'archeologie – 2'. De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

De functie 'bouwmarkt' komt niet overeen met de gewenste woningbouwplannen binnen het plangebied. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

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

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plangebied. Daarbij is aandacht voor de historische en stedenbouwkundige context van het plangebied en haar omgeving en wordt specifiek ingegaan op het plangebied.

### 2.2 Historische en stedenbouwkundige context

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Voorstad-oost. In de tijd van de vestingstad Deventer bestond de 'voorstad' uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied. Er stond een aantal boerderijen en horecalokaliteiten. Het schootsveld voor de vestingstad moest vrij blijven van bebouwing. Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. In die tijd zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd voor de mensen 'uit de sloppen' van de binnenstad o.a. door de toenmalige pas opgerichte woningbouwverenigingen.

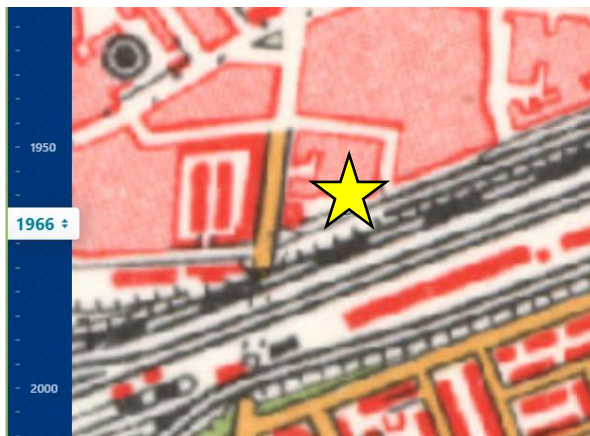
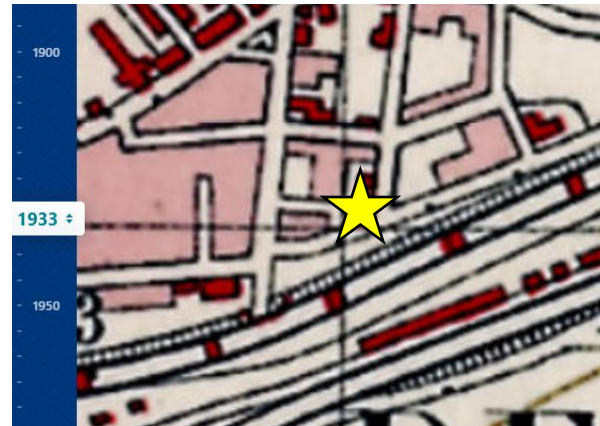
Voorstad-oost is de afgelopen decennia sterk in ontwikkeling geweest. Dat heeft geresulteerd in een wijk met een grote verscheidenheid aan 'stedelijke fragmenten'<sup>1</sup>:

- de organisch gegroeide bebouwing langs de Rielerweg, Rozengaarderweg en het Tamboerslaantje,
- de planmatig ontwikkelde tuindorpbbebouwing rond de Bierstraat, Vetkampstraat, Hof van Colmschate, Oude Holterweg en Frieswijkstraat,
- de stedelijke vernieuwing in de tachtiger jaren tussen de Rielerweg en Rozengaarderweg,
- de appartementen aan het begin van de Rielerweg/ Bierstraat,
- de fabrieksbebouwing tussen spoor en Oude Holterweg,
- het speeltuincomplex en
- het stadion van Go Ahead Eagles.

Op het volgende kaartmateriaal is zichtbaar hoe de wijk Voorstad-oost zich de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld, voornamelijk als woonwijk. Het is een mix van laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse stedelijke fragmenten met een grote diversiteit in verschijningsvorm en gebruik. Verder is goed zichtbaar dat de omgeving van het plangebied de afgelopen decennia een prominentere woonfunctie heeft gekregen. Voorliggend plan sluit daar op aan.

---

<sup>1</sup> Bron: Visie Voorstad Oost, 2009



De ontwikkeling van het plangebied door de jaren heen. Bron: Topotijdreis.nl.

### 2.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit kwadrant grenst aan de westzijde aan de Veenweg en met de overige zijden aan de Weseperstraat die aan drie zijden om het kwadrant heen loopt.

Het plangebied bevindt zich in de zuidoostelijke zijde van het kwadrant en is jarenlang in gebruik geweest ten behoeve van een bedrijfsmatige functie in de vorm van een bouwmarkt. Ten behoeve van deze functie is het plangebied nagenoeg volledig bebouwd. De bebouwing grenst aan de noordzijde aan bestaande bebouwing. Aan de oost- en zuidzijde loopt de bebouwing door tot aan het trottoir.



Alleen aan de zuidzijde van het plangebied, aan de spoorzijde, is een deel onbebouwd. Vanaf hier werd de bouwmarkt bevoorraad. Naast deze bevoorradingsplek bevindt zich ook bebouwing.

De Weseperstraat kent aan de westzijde van het plangebied een vrij breed en groen profiel dat wordt gevormd door een trottoir (inclusief bomen), de weg, parkeervakken en vervolgens een talud (begeleid door bomen) met daar achter het spoor. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven, waarbij de toegang voor laden en lossen aan de linkerkant ook zichtbaar is.



**Profiel Weseperstraat aan de zuidzijde van het plangebied.**

Aan de oostzijde van het plangebied kent de Weseperstraat een ander profiel. Hier grenst de bebouwing binnen het plangebied eveneens aan het trottoir, maar is vervolgens sprake van een weg, weer een trottoir en de bebouwing (in de vorm van een drie-laags woongebouw) aan de overzijde. Door de dichte gevel en de aansluiting op bebouwing ten noorden van het plangebied is sprake van een versteend en gesloten aanzicht. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Profiel Weseperstraat aan de oostzijde van het plangebied, met aan de rechter zijde het naastgelegen woongebouw.**



## 3. Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om het plangebied, als onderdeel van het Karweikwadrant, te ontwikkelen naar een woongebied met een gevarieerd woningaanbod. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

### 3.2 Doelgroep en programma

#### *Doelgroep*

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en dan vooral in de wijk Voorstad Oost. Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad, waar Voorstad Oost onderdeel van uit maakt, worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein).

Gelet op de door de gemeente beoogde mix in het Karweikwadrant, is specifiek voor de Karweilocatie een woningbouwprogramma in de goedkope koopsector gewenst, eventueel in combinatie met programma in de middeldure huurklasse. Te denken valt aan 1/3e van het aantal woningen in de goedkope koopsector en 2/3e in de middeldure huurklasse. In onze gemeentelijke uitgangspunten bij nieuwbouwplannen hanteren wij voor woningen in de sociale klasse een minimale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> (exclusief berging), voor woningen in de middeldure klasse geldt een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> (exclusief berging).

#### *Vertaling in het programma*

Op basis van voorgaande uitgangspunten is een plan ontwikkeld dat bestaat uit een mix van 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, drie koopappartementen in de vrije sector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector. Bij het bepalen van de huur- en kopprijzen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke doelgroepenverordening.

### 3.3 Stedenbouwkundige inpassing

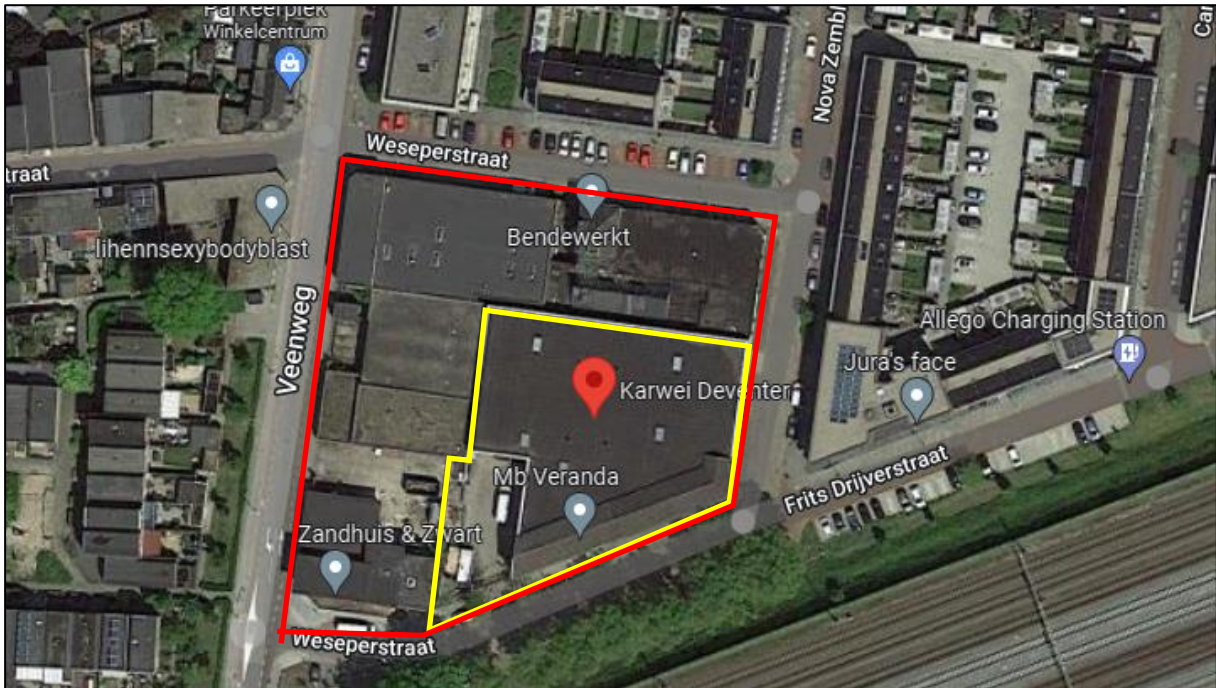
Het plangebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, een cluster van bedrijfsbebouwing, het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop) door AdVicus B.V. Dit plan is in uitvoering;
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) op basis van een anterieure overeenkomst. Dit plan is in voorbereiding;



### 3. Oude Karweilocatie, voorliggend initiatief.

Op de volgende afbeelding is het plangebied (geel omkaderd) weergegeven als onderdeel van het Karweikwadrant (rood omkaderd).



**Ligging plangebied binnen het Karweikwadrant.**

#### **Planopzet**

Bij de verkaveling van het plan is op de volgende wijze rekening gehouden met omgevingsfactoren:

- De woningen aan de spoorzijde zijn georiënteerd op het spoor, waarbij de voorgevel de oorspronkelijke bebouwingslijn volgt tot de knik in de Weseperstraat aan de oostzijde van het plangebied;
- De bouwhoogte bedraagt deels uit twee lagen met een kapverdieping, en drie volwaardige bouwlagen tot en met de hoek van de Weseperstraat.
- Door de bestaande rooilijn te hanteren, blijven de bestaande bomen langs de Weseperstraat behouden;
- Ten noorden van de hoek van de Weseperstraat worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd die met twee lagen en een kapverdieping net zoals de gevelwand aan de spoorzijde in maatvoering zijn afgestemd op de woningen tegenover het plangebied, op het voormalige T&D terrein;
- Aan de westzijde van het plangebied zit een knik in de lijn van de Weseperstraat. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt groen ingericht;
- Door de woonbebouwing aan de straatzijde te realiseren, ontstaat aan de achterzijde een binnenterrein waar ruimte is voor parkeren en (gemeenschappelijk) groen;
- Door het realiseren van een binnenterrein ontstaat ruimte tussen de woningen binnen het plangebied en de tuinen van de toekomstige woningen in het noordelijk deel van het Karweikwadrant:



- De parkeerplaatsen zijn gelegen op het binnenterrein en bereikbaar via een onderdoorgang in de zuidelijke gevelwand aan de Weseperstraat, die geschikt is voor auto's en voor langzaamverkeer.

Op de volgende afbeelding is de inrichting van het plangebied weergegeven.



**Stedenbouwkundige inpassing plangebied.**

### ***Groenstructuur***

De Weseperstraat wordt ter plaatse van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen in het straatprofiel. Uitgangspunt van de planontwikkeling is het behoud van deze structuur. Door de knik aan de westzijde van de Weseperstraat ontstaat de mogelijkheid om extra groen toe te voegen aan het plangebied wat bijdraagt aan de aspecten van klimaatadaptatie, vergroten van de flora en fauna, de opvang van regenwater en het tegengaan van hittestress.

Ook op het binnenterrein wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt om hittestress tegen te gaan en water af te kunnen voeren. Waar mogelijk krijgt het binnenterrein een groene inrichting en wordt gebruik gemaakt van (half)verharding.

Naast het toe te voegen groen blijven de bomen als onderdeel van de groenstructuur van de Weseperstraat gehandhaafd.

### **3.4 Verschijningsvorm**

De ambitie voor de architectonische uitwerking kan worden getypeerd als robuust, stoer, industrieel en sfeervol. Het hoekgebouw, drielaags met een plat dak, wordt uitgevoerd in robuuste baksteen, wit gekeimd, refererend aan het voormalige Karwei pand. De raamverdeling en donkere kozijnen zorgen voor een industriële, stedelijke uitstraling.



De gevel aan de galerij zijde, grenzend aan het binnen gebied, wordt bekleed baksteen. Ook de lagere bebouwingen aan de beide flanken, twee lagen met een kap, hebben gevels van stoere baksteen met een antracieten dakbedekking en donkere kozijnen.

Op de volgende afbeelding is een impressie van het voorziene bouwplan weergegeven. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.



**Impressie bouwplan gezien vanaf de voorzijde.**



**Impressie bouwplan vanaf de achterzijde.**



De richtlijnen voor de architectonische uitwerking sluiten aan op het vastgestelde beeldkwaliteitplan voor het naastgelegen T&D-terrein (beeldkwaliteitplan T&D-locatie – Deventer, juli 2012).

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### *Verkeersontsluiting*

Het plan voorziet in appartementen verdeeld over drie lagen en vier grondgebonden woningen. Alle toekomstige bewoners maken ten behoeve van de ontsluiting met de auto en de fiets gebruik van ontsluiting aan de Weseperstraat – spoorzijde. Vanaf deze zijde zijn het achterliggende parkeerterrein en de bergingen van de woningen te bereiken via een onderdoorgang. De onderdoorgang wordt dusdanig breed dat er naast een entree voor auto's ook een aparte ruimte voor fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd. Vanwege de veiligheid wordt er in de uitvoering rekening mee gehouden dat dit van elkaar gescheiden verkeersruimtes betreft.

Aan de spoorzijde van de Weseperstraat wordt een centrale entree gerealiseerd zodat de bewoners te voet de appartementen kunnen betreden. Ook aan de achterzijde is dat mogelijk. Als vanzelfsprekend kunnen ook de grondgebonden woningen aan de straatzijde worden betreden en bestaat er vanaf het binnenterrein de mogelijkheid om de woningen via de achterzijde te bereiken.

#### *Parkeren*

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 heeft een mobiliteitsonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

De ontwikkeling van het plangebied valt in de categorie Tweede schil centrum. Voor het berekenen van de parkeereis aan de hand van het vigerende parkeerbeleid is uitgegaan van het onderstaande woonprogramma en de woning categorieën<sup>2</sup>.

Woningtype	Norm incl bezoekers	Bezoekers norm	Aantal woningen	Parkeervraag excl. bezoekers	Parkeervraag Bezoekers
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3	4	4,8	1,2
Koop, etage, goedkoop	1,2	0,3	11	9,9	3,3
Huur, etage midden/goedkoop	1,0	0,3	20	14,0	6,0
Koop, etage midden/duur	1,5	0,3	3	3,6	0,9
<b>Totalen</b>			<b>38</b>	<b>32,3</b>	<b>11,4</b>

Op basis van deze normen geldt voor het voorziene programma, inclusief bezoekersparkeren, een bruto parkeeropgave van 43,7, afgerond 44, parkeerplaatsen. Voor het berekenen van de maximale parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages volgens CROW publicatie 381. Het maatgevende moment, waarbij het saldo van bewoners- en bezoekersparkeren het grootst is, is de werkdag-avond. De parkeerdruk komt dan uit op afgerond 38 parkeerplekken, zie de volgende tabel.

<sup>2</sup> Mobiliteitsonderzoek en parkeerdrukmeting, Weseperstraat, augustus 2022.





Functie	Eis	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Wonen	32,3	16,2	16,2	29,0	25,8	32,3	19,4	25,8	22,6
Bezoekers	11,4	1,1	2,3	9,1	8,0	0,0	6,8	11,4	8,0
Totaal	43,7	17,3	18,5	38,1	33,8	32,3	26,2	37,2	30,6

In voorliggend plan worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Dat betekent dat er op het maatgevende moment een tekort is van zes parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt op basis van artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Parkeren bestemmingsplannen Deventer' de mogelijkheid om af te wijken van de geldende normen:

*In geval in de overige zones (Tweede schil centrum, Rest bebouwde kom en Buitengebied, zoals aangegeven op de gebiedsindelskaart van de Nota Parkeernormen 2013) niet wordt of redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis dat op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien dienen achtereenvolgens de volgende opties te worden onderzocht alvorens een definitief besluit over afwijking genomen wordt:*

1. Fysieke aanleg van parkeergelegenheid in directe omgeving
2. Private parkeerruimte
3. Aanleg in directe omgeving door gemeente met parkeerbijdrage bij "zicht op extra openbare parkeergelegenheid"
4. Afwijking zonder parkeerbijdrage



5. Afwijken bijzondere omstandigheid
6. Weigeren

Om beargumenteerd te kunnen afwijken van de parkeereis voor het realiseren van het tekort van 6 parkeerplaatsen is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk binnen een straal van 300 meter rondom de planlocatie. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de straten in de directe omgeving van de planlocatie (Wesepersstraat, Nova Zembla straat en Frits Drijverstraat) allen een gemiddelde parkeerbezetting hebben van ca. 50% en dat het tekort van 6 parkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een surplus aan bestaande parkeerplekken in de directe omgeving. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving voldoende capaciteit is om het tekort van 6 parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

### 3.6 Klimaat en energie

In het bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen 2022-2026' is specifiek aandacht besteed aan klimaat, energie en duurzaamheid. Deventer 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 bestaande boombeplanting langs de Wesepersstraat in te passen als onderdeel van de (groen)structuur van het plan.

#### Water en klimaatadaptieve inrichting

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer 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 gelegeerd 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 in het binnenterrein groen aan te planten.

### 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.

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld 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. Met de ontwikkelaar van het plan is de afspraak gemaakt dat wordt onderzocht of een exploitant gevonden kan worden die op een openbare plek een deelauto aanbiedt.



### 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.

### 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.



## 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 38 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

#### **Vertaling naar het plan**

##### *Behoefte*

De Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Van belang hierbij is dat de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief kan zijn. de gemeentelijke woonvisie en de Regionale Woonagenda West Overijssel vormen de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

##### *Woonvisie*

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 hoofdoggaven 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.

Uitgangspunt van beleid is dat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties. Met voorliggend plan wordt daar aan bijgedragen. Daarbij voorziet het plan in een diversiteit aan woningen: koop, huur, appartementen en grondgebonden woningen. Hiermee worden, zoals de woonvisie ambieert, diverse doelgroepen bediend.

### *Regionale Woonagenda*

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 Voorstad Oost onderdeel van uit maakt, specifiek benoemd als één van de gebieden waar invulling gegeven kan worden aan de opgave.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Naast de woonbehoefte dient gemotiveerd te worden of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegronden gelden het 'invullen' van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Voor dit plangebied geldt dat woningbouw op deze binnenstedelijke locatie een logische keuze is. De locatie is omgeven door bestaande woningen of voorziene woningbouwplannen. Door het Karweikwadrant te transformeren sluit het gebied beter aan bij de omgeving. Het voorgenomen plan sluit aan bij de ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken in de regio, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag buiten bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 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. 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.

### 2. 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 herbesteding 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.

#### **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

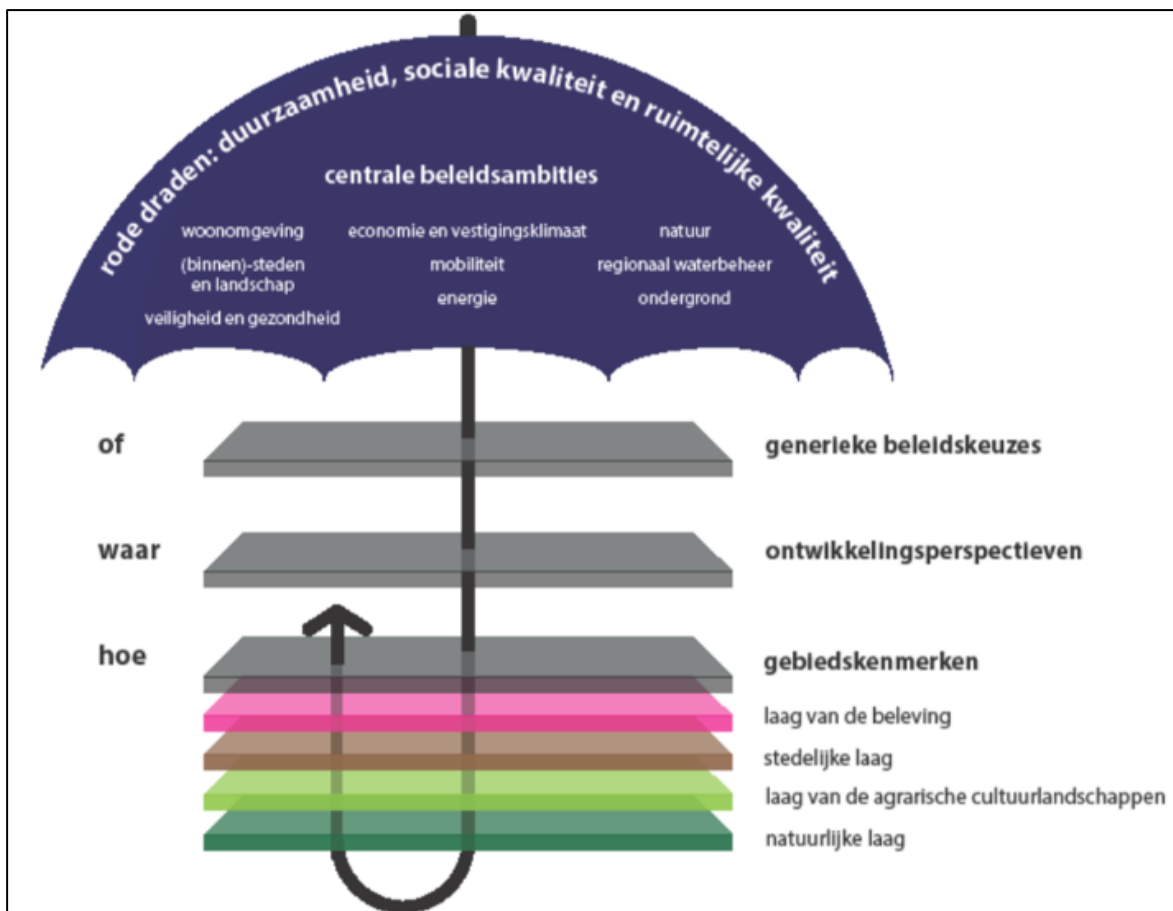
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

### Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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 Voorstad Oost.

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 Voorstad Oost 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 Voorstad Oost onder valt. In de omgevingsvisie is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie.

In het recente verleden zijn delen van de vooroorlogse wijken als ‘probleemgebied’ getypeerd, zoals Voorstad Oost. 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’, die bijdraagt aan een gemengd woonmilieu in de schilwijken. Hier kan invulling aan worden gegeven op ontwikkellocaties. Voor het plangebied is in de Omgevingsvisie specifiek aangegeven dat er ruimte is voor ontwikkeling, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.





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 eenvoudig verbeteringen mogelijk door de wijk te 'vergroenen'. Bijvoorbeeld door de aanleg van geveltuinen, meer groen bij functieloze verharding rondom bomen, tussen parkeervakken en op straathoeken. Het lager leggen van plantsoenstroken ten opzichte van verharding vereenvoudigt water - infiltratie en gaat zo wateroverlast en verdroging tegen. We zien graag dat bewoners deze maatregelen nemen, of dat we ze samen met hen uitvoeren.

#### 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 is sprake van efficiënte methoden van energieopwekking en energieverbruik.

#### 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 hoofdopgaven 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. Daarnaast voorziet het plan in een diversiteit aan woningen: koop, huur, appartementen en grondgebonden woningen. Hiermee worden, zoals de woonvisie ambieert, diverse doelgroepen bediend.

#### 4.5.4 Verordening doelgroepen

Om te kunnen 'sturen' op de programmering en doelgroepen bij woningbouwplannen, heeft de gemeente Deventer de 'Verordening doelgroepen Woningbouw gemeente Deventer 2019' vastgesteld. De bepalingen in de 'Verordening doelgroepen Woningbouw gemeente Deventer 2019' zijn van toepassing op voorliggend plan. Het is vastgesteld beleid dat bindend is voor de



programmatische uitwerking van het plan. Deze verordening heeft betrekking op sociale koop, sociale huur en middeldure huur. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van toepassing.

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 (danwel een 1-graads bloedverwant) en bij verkoop alleen mag aanbieden aan eigenaar-bewoners.

#### 4.5.5 Visie Voorstad

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Visie Voorstad Oost 2009

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. Het ruimtelijk-fysieke raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van grote groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld. Een deel van de gewenste woningbouw (zie parse vlak in voorgaande afbeeldingen) is al tot ontwikkeling gekomen. Ook voorliggend plangebied ligt in de Voorstad en maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de wijk, waarmee op basis van woningbouw wordt aangesloten bij het doel van de visie.

#### 4.5.6 Welstand

De gemeente Deventer heeft in 2014 de 'Welstandsnota gemeente Deventer' vastgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De regels in de welstandsnota zijn er om Deventer mooi en leefbaar te houden en de uitstraling van iedere wijk te





bewaren. Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Thematische bebouwing'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Uitsnede welstandskaat.**

Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. In de op te stellen richtlijnen voor beeldkwaliteit zal worden aangesloten op de verschijningsvormen van de woningen op het aangrenzende T&D terrein waar de thematiek van het tot uitdrukking brengen van industriële bebouwing is gehanteerd.

#### 4.5.7 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 wijkaarten.



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. In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 200 meter openbaar groen aan de Veenweg, ter hoogte van Hogeschool Saxion. Ook speeltuin De Driehoek kan als openbaar groen in de wijk worden aangemerkt. Deze speeltuin ligt op minder dan 200 meter. Verder loopt langs het spoor een strook openbaar groen dat onder andere als honden uitlaatgebied wordt gebruikt.

Voorliggend plan betreft de transformatie van een volledig versteend perceel. Bedrijfsmatige bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd. Per saldo neemt het verharde oppervlakte af. Bij de inrichting van het terrein dient te worden voldaan aan de voorwaarden van een klimaatadaptieve inrichting.

In voorliggend plan wordt daarom gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk groen, zowel binnen het plangebied als aan de randen daarvan in de vorm van het behoud van aanwezige bomen. 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.

#### 4.5.8 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 de wijziging van 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 initiatief 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 een dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart Deventer.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een



archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

In het kader van voorliggend plan is advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog. Dit advies is als bijlage 2 opgenomen. Hieruit blijkt het volgende. Als sloopwerkzaamheden aan de funderingen beperkt blijven tot het verwijderen van de bestaande fundering, zal versterking van het archeologisch bodemarchief (zeer) beperkt blijven. Als daarnaast bodemingrepen gepaard met de herinrichting van het open terrein (m.u.v. boomvakken) beperkt blijven tot een diepte van maximaal 0,95 m -mv., dan zal hierbij versterking van het archeologisch bodemarchief ook (zeer) beperkt blijven. In dat geval blijft de nieuwbouw over als bodemingreep. Bodemingrepen die gepaard gaan met de nieuwbouw vinden plaats over een oppervlakte van 844 m<sup>2</sup> en zullen daarmee de vrijstellingsgrens (hier 1.000 m<sup>2</sup>) niet overschrijden. In dit geval kunnen de werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden uitgevoerd kunnen worden. Indien het bovenstaande niet mogelijk is, waardoor sloopwerkzaamheden over het gehele oppervlak plaatsvinden en herinrichtingswerkzaamheden dieper reiken dan 0,95 m onder maaiveld, dan worden de vrijstellingsgrenzen wél overschreden. In dat geval wordt een oppervlak van maximaal ca. 2.119 m<sup>2</sup> verstoord. Gezien het om een oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> gaat, geldt dan als archeologische voorwaarde voorafgaand aan de gravende werkzaamheden een meldingsplicht.

### 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. 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 3 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 blijkt dat ten gevolge van het plan geen beschermde flora wordt aangetast. Uit dat onderzoek kwam tevens naar voren dat de aanwezigheid van vaste en jaarrond beschermde verblijfplaatsen/ nestlocaties van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter op basis van dat veldbezoek niet uitgesloten kon worden en dat nader onderzoek naar deze soorten/ soortgroepen noodzakelijk was. Ten behoeve van deze soorten heeft dit vervolgonderzoek plaatsgevonden. (zie bijlage 3a). Uit het onderzoek komt naar voren dat geen van de onderzochte soorten verstoord wordt ten gevolge van het plan. In onderstaande tabel is dat weergegeven.

Onderdeel	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Wnb	Ontheffing Wnb	Mitigatie
<b>Vogels Jaarrond beschermd nest</b> § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn				
Huisemus	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Gierzwaluw	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Significant functioneel leefgebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
<b>Vleermuizen</b> § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
Vaste verblijfplaatsen opstallen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vaste verblijfplaatsen bomen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Essentiële vliegroute	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
<b>Steenmarter</b> § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
<b>Vrijgestelde soorten en alle overige dieren</b>	Nest kauw	Nee, wel zorgplicht	Nee	Slopen buiten broedseizoen en kwetsbare periodes Anders broedplekken ongeschikt maken



### *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 1.300 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 Aerius 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 verkeer in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename 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, de gierzwaluw, de steenmarter en vleermuizen. Op basis van aanvullend onderzoek is aangetoond dat geen van de genoemde soorten wordt verstoord ten gevolge van voorliggend plan. Dit is in de rapportage zoals opgenomen als bijlage 3a. weergegeven.

## **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 freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie. De werkzaamheden zijn niet uitgevoerd volgens de onderzoeksopzet. Onder de betonvloer is tot circa 1,4 m-mv veel beton, baksteen en puin aangetroffen, waardoor veel boringen gestaakt zijn. Hierdoor was een representatieve monsteselectie niet mogelijk. Om het onderzoek goed en volledig uit te kunnen voeren zal er machinaal geboord moeten worden na de sloop van het gebouw en verwijderen van de betonlaag.

Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek moet blijken of de bodem geschikt is voor het voorziene gebruik (wonen) of dat maatregelen genomen moeten worden om de bodemkwaliteit daarvoor geschikt te maken.

### *Aanvulling grondwater*

Omdat bij (bijna) alle boringen in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 5) de aangegeven diepte niet is gehaald door het aanwezige puin kon het onderzoek niet worden uitgevoerd en was een representatief monsteselectie niet mogelijk. Hierdoor is toen de grond en het grondwater niet geanalyseerd. Inmiddels is alsnog het grondwater van peilbuis (nr. 10) ter plaatse van de Weseperstraat 9 te Deventer onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 5a opgenomen.

Het grondwater van peilbuis 10 is door een AS300 erkend laboratorium geanalyseerd op het Standaardpakket grondwater (zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten, (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (17 stuks), minerale olie (GC)). Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De gehalten van de overige parameters zijn niet boven de desbetreffende Streefwaarden aangetroffen. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de grondwaterkwaliteit voldoet voor de functie 'wonen'.

## **Conclusie**

Uit nader onderzoek, na de sloop van de bebouwing, moet blijken of de bodem geschikt is voor de voorziene woonfunctie.

## **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, spoorweglawaai en industrielawaai. Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen en de resultaten zijn als volgt.

#### *Wegverkeerslawaai*

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeer een voorkeurswaarde van 48 dB en voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom geldt een maximale grenswaarde van 63 dB. Nabij het plangebied ligt de gezoneerde geluidsbron Veenweg die het plangebied belast en aantal 30 km/u-wegen.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Veenweg de gevelbelasting maximaal 44 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt en vanwege de 30km/u-wegen maximaal 48 dB. De 48 dB grenswaarde wordt daarmee nergens overschreden.

#### *Spoorweglawaai*

Voor railverkeer geldt een voorkeurswaarde van 55 dB voor en een maximale grenswaarde van 68 dB bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Nabij het plangebied ligt de spoorlijn Deventer-Zutphen/Enschede die het plangebied belast.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege het railverkeer de gevelbelasting maximaal 57 dB bedraagt. De 55 dB grenswaarde wordt daarmee overschreden. De overschrijding vindt alleen plaats op de 2e verdieping aan de zuidzijde van bebouwing. Dat betekent dat een hogere waarde vastgesteld zal moeten worden vanwege het railverkeer en de gecumuleerde gevelbelasting bepaald dient te worden. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden wat betekent dat geen dove gevels nodig zullen zijn.

Als er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bron- en of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat verdere bron- en overdrachtsmaatregelen niet toepasbaar zijn of tot stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren leiden.

Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Daarbij zal voor de woningen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Daarvoor zal een bouw akoestisch onderzoek moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn.

#### *Industrielawaai*

Ten aanzien van het aspect industrielawaai ligt het plan nabij het bestaande spooreplacement aan het Stationsplein 5. Op het emplacement is een sterk verouderde vergunning uit 1997 van kracht die geen representatieve weergave laat zien van de huidige activiteiten op het emplacement. Er is door





ProRail de afgelopen jaren (2015-2017) wel akoestisch onderzoek uitgevoerd voor concept vergunning aanvragen naar wat de huidige en toekomstige situatie zal zijn. Deze onderzoeken laten een significant lager hoogste geluidbelasting zien bij de omliggende woningen (van circa 55 naar 50 dB(A) etmaal waarde).

Vanwege het spooreplacement is daarom de inschatting dat de gevelbelasting niet hoger zal zijn dan 55 dB(A) op de 2e verdieping en 50 dB(A) op de overige woonlagen. Hierbij voor de 1e verdieping en de begane grond rekening houdend met het geluid reducerende effect van het geluidscherm dat ten tijde van het onderzoek naar de geluidbelasting van spooreplacement nog niet aanwezig was en dat inmiddels bekend is dat het geluid van emplacement tegenwoordig lager is dan wat er ten tijde van de vigerende vergunning is vastgesteld.

Over het emplacement is contact geweest met Prorail om het meest recente rekenmodel te kunnen hanteren. Echter blijkt een dergelijk rekenmodel niet voorhanden te zijn. Het is daarom niet mogelijk om de gevelbelasting op een hoog detailniveau vast te stellen. Uit het overleg met Prorail is echter wel het volgende gebleken:

- Prorail geeft aan voldoende geluidruimte te hebben als op de woningen een grenswaarde gehanteerd wordt van 55 dB(A) etmaalwaarde. Dit in overeenstemming met de grenswaarde uit de van toepassing zijnde vergunning.
- Prorail geeft aan dat activiteiten op het emplacement ter hoogte van de woningen aan de Paralellweg 42 intensiever zijn dan ter hoogte van het plan aan de Weseperstraat.
- Ten tijde van de vaststelling van de vergunning en de daarin aangegeven grenswaarde nog geen sprake was van een geluidscherm.

Op onderstaande afbeelding is het betreffende geluidscherm weergegeven.



### *Cumulatie*

Binnen het plangebied dient op basis van de beleidsregel hogere waarde rekening gehouden te worden met cumulatie van de verschillende bronnen. Uit het bovenstaande blijkt dat het railverkeerslawaai het meest maatgevend is voor de gecumuleerde gevelbelasting. Als het niveau van de verschillende bronsoorten conform het Meet en rekenvoorschrift geluid (Rmg) bij elkaar wordt opgeteld resulteert



dit in een gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt ten hoogste afgerond 58 dB op de zuidgevel van de appartementen.

Indien maatregelen ter vermindering van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard en er een ontheffingsgrond aanwezig is, kan de Gemeente Deventer besluiten om over te gaan tot het verlenen van hogere grenswaarden. In dit geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De gevelisolatie van de woning dient hier op afgestemd te worden.

Ervan uitgaande dat de realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of op stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van alle bronnen gecumuleerd maximaal 58 dB. In dat geval kan de realisatie alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet overigens aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau zal dan moeten voldoen aan de 33 dB grenswaarde voor wegverkeer. Dat betekent dat een gevelwering van 25 dB nodig is.

Een standaard gevel die volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt heeft een gevelwering van 20 dB. Dit betekent dat 5 dB extra gevelwering in het plan gerealiseerd moet worden.

### **Conclusie**

Ten gevolge van railverkeer is sprake van een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde. Om het wettelijk vereiste binnenniveau te kunnen behalen moet bouw akoestisch onderzoek ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn om het plan mogelijk te maken. Daarnaast dient een besluit hogere waarde genomen te worden.

De gemeente Deventer heeft een beleidsregel hogere waarde opgesteld. Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen Burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen:

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;

De woningen beschikken over een geluidsluwe gevel met uitzondering van de drie appartementen (nummers 10, 22 en 32) gesitueerd in de hoek van de bebouwing. Gezien de situering van de woningen is het redelijkerwijs niet mogelijk om op deze locatie alle buiten- en verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde te situeren.

## **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. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, heeft het waterschap besloten dat de 'normale procedure' doorlopen moet worden. De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

Initiatiefnemer verwerkt de uitgangspunten in het plan. Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Om goed onderbouwde en weloverwogen keuzes te kunnen maken bij het ontwerp van het plangebied is het raadzaam om inzicht te hebben in de grondwaterhuishouding (grondwaterstanden, fluctuaties en stromingsrichting) en bodemopbouw ter plaatse. De resultaten van het onderzoek kunnen gebruikt worden als input voor de in een latere fase op te stellen waterparagraaf. Daarom heeft de initiatiefnemer van het plan een waterhuishoudkundig plan laten opstellen, zie bijlage 7. Onderdeel van dit waterhuishoudkundig plan zijn de watertoets en de uitgangspuntennotitie van het waterschap (bijlage 2 van het rapport). Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Op basis van de grondwaterstanden uit de omgeving wordt verwacht dat de GHG op circa 4,7 m+NAP ligt. Uit het geohydrologische onderzoek blijkt dat er fijn tot middel grof zand aanwezig is in de bodem tot circa 5 m-mv. In deze laag kunnen lokaal leemlagen voorkomen, maar deze zijn bij het verkennend bodemonderzoek (Greenhouse advies, september 2021) niet aangetroffen.



De verwachte doorlatendheid van de bodem ligt tussen de 5 en 10 m/dag, en hiermee is de bodem geschikt voor zowel boven- als ondergrondse infiltratie. Wel wordt aangeraden om de doorlatendheid van de bodem lokaal te verifiëren door middel van gericht veldonderzoek wanneer het ontwerp verder in detail is uitgewerkt en bekend is waar precies de infiltratievoorzieningen gerealiseerd zullen worden.

In lijn met de beleidsregels uit het GRP zal 34,4 m<sup>3</sup> bergingscapaciteit gerealiseerd moeten worden voor de ontwikkeling. Bovengrondse infiltratie kan middels een wadi of infiltratieveld plaatsvinden in de groenstroken aan de westzijde van het plangebied (voorkeur gemeente). Ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een IT-riool, infiltratiekratten of steenwol kan tevens gerealiseerd worden. Beide opties zijn gezien de ruimtelijke indeling mogelijk. Gezien de krappe groenstroken en geplande hagen gaat de voorkeur van de opdrachtgever uit naar ondergrondse infiltratie. Uit afstemming met de gemeente blijkt dat ondergrondse infiltratie het meest geschikt lijkt gezien de beperkte ruimte in het plan voor openbaar groen of een wadi. Ten aanzien van ondergrondse berging en infiltratie heeft de gemeente de volgende informatie meegegeven:

- IT-riool: de 'prijs-per-m<sup>3</sup>-berging' is bij een IT-riool vrij hoog. Het voordeel van een IT-riool is dat deze geïnspecteerd en gereinigd kan worden.
- Infiltratiekratten: deze zijn goedkoper 'per m<sup>3</sup>'. Nadeel is dat ze niet geïnspecteerd of gereinigd kunnen worden. Dat betekent dat de kratten, na verloop van tijd, dichtgeslibd zullen raken en dan vervangen moeten worden.
- Steenwol: in Deventer hebben we hiermee nog geen ervaring
- In Deventer passen we regelmatig 'waterbergende fundering' toe onder verhardingen. Dat bestaat uit gebroken puin 4/40 met bijmenging van 15% (volume) drainzand. De ervaringen hiermee zijn positief en ook in dit geval lijkt het een goed alternatief. Genoemd mengsel heeft een porositeit van ca. 22%.

Straatpeilen in de omgeving van het plangebied liggen op circa 6,5 m+NAP. Vooralsnog wordt aanbevolen om de straatpeilen binnen onderhavig plangebied eveneens op circa 6,5 m+NAP aan te leggen om voldoende drooglegging te creëren en aan te sluiten op de straatpeilen van de Wesepersstraat.

Op basis van het straatpeil wordt een vloerpeil van minimaal 6,7 m NAP geadviseerd om voldoende mogelijkheden te creëren water naar de straat te laten afstromen. Eveneens biedt dit peil (0,2 m boven straatpeil) een veilige marge indien water op straat ontstaat. Daarnaast biedt het vloerpeil voldoende drooglegging boven het niveau van de hoogste grondwaterstand.

Vooralsnog kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden zijn om het plan uit te voeren binnen de beleidskaders van de gemeente Deventer en het waterschap WDODelta. Opgemerkt dient te worden dat een volledige (civieltechnische) uitwerking extra inzicht zal geven in de te hanteren straat- en bouwpeilen.

### ***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. In het rapport (bijlage 7) zijn concrete aandachtspunten gegeven voor de aanleg van waterhuishoudkundige maatregelen. Hier wordt rekening mee gehouden bij de uitwerking van het plan.

## **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.'*

#### **Analyse**

Gezien de differentiatie in functies in de directe omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van milieukundige aspecten kan een trede terug worden gedaan op de ladder van de VNG.



De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend op het realiseren van een woonfunctie. Aannemelijk is dat deze functie geen hinderuitstraling veroorzaakt voor de omgeving. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving wel hinderfuncties aanwezig. Ten noorden en ten westen van het plangebied bevinden zich percelen met eenzelfde bedrijfsmatige bestemmings als voorliggend plangebied. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een milieugevoelige functie (zoals wonen) tot de bedrijven ten minste tien meter te zijn. Op basis van dit plan valt een deel van het plangebied binnen deze contour. Zoals eerder in dit bestemmingsplan is aangegeven, maken deze locaties onderdeel uit van het Karweikwadrant en worden woningbouwplannen voorbereid of uitgevoerd. Het gaat om:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop). Dit plan is in uitvoering;
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur). Dit plan is in voorbereiding.

Op basis van voorgaande ontwikkelingen is het aannemelijk dat aanwezige bedrijven op korte termijn zullen verdwijnen/de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en de woningen in voorliggend plan geen negatieve invloed zullen hebben op de omgeving of andersom. Er kan zodoende redelijkerwijs geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door het voorziene plan.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het rangeerterrein van Prorail. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand tussen milieugevoelige functies (in voorliggend geval wonen) en het rangeerterrein in gemengd gebied op basis van het aspect geluid 100 meter te bedragen. Omdat het plangebied binnen die afstand is gelegen is onderzoek gedaan naar de akoestische effecten van het rangeerterrein op het plan. De resultaten daarvan zijn beschreven in paragraaf 5.5.

### **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 betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)**

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 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 38 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 PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>. Wel is in het kader de NIBM-tool ingevuld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle



manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op basis van deze tool blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft, zie de volgende tabel.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	300
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### 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 8 opgenomen.

Aanleiding voor het onderzoek is de zorgplicht van de opdrachtgever om mogelijk toekomstige hinder in de nieuwe panden, 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.

Uit de resultaten van het indicatief onderzoek inzake hinder voor personen in gebouwen, kan het volgende worden geconcludeerd. Het is de verwachting dat in de toekomstige nieuwbouwen ten minste matige trillingshinder zal optreden vanwege railverkeer. Er dienen maatregelen te worden





genomen (zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van de mogelijkheden) om trillingshinder in de nieuwe gebouwen te voorkomen.

Aanvullend onderzoek is nodig om het frequentie afhankelijke dempend effect, de aard en soort en de kosten van een bepaalde maatregel te berekenen.

Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd en als bijlage 8a opgenomen. Doel van het onderhavige onderzoek is het bepalen van constructieve maatregelen om trillingshinder te voorkomen. Uit de resultaten van het voorliggend onderzoek inzake hinder voor personen in gebouwen, kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Uit de berekeningen wordt geprognosticeerd dat met de maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het onderzoek – wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn B gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. Het is de verwachting dat in de toekomstige nieuwe woningen weinig trillingshinder zal optreden vanwege railverkeer.
2. De overgelegde tekeningen, details en materialisatie voldoen aan het gegeven advies.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is, met in achtneming van de aanbevelingen uit de trillingsonderzoeken, 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**

In het kader van voorliggend plan heeft een inventarisatie (quickscan) van externe veiligheidsrisico's plaatsgevonden. De resultaten van de inventarisatie zijn als bijlage 9 opgenomen. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In de quickscan zijn de risicobronnen geïnterpreteerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt dat (vaar)wegen en buisleidingen geen effect hebben op het plan. Ook bevinden zich binnen het invloedgebied van het plangebied geen inrichtingen die effect hebben.

Op een afstand van 30 meter vanaf het plangebied bevindt zich de spoorlijn Deventer – Deventer-Oost (route 30). Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet Spoor. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en het PAG geen aandachtspunt voor het plan.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van het spoor dient het groepsrisico kwantitatief bepaald te worden (vuistregels of RBM II-berekening). In het kader van voorliggend bestemmingsplan is daarom het groepsrisico verantwoord. De resultaten zijn als bijlage 10 opgenomen, als bijlage 11 verantwoord en zijn als volgt.

Het bevoegde gezag dient bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13. Dat betreft 9 punten, zoals ook in het onderzoeksrapport zijn weergegeven. Niet alle onderdelen zijn voor dit plan relevant. De volgende zaken wel.

1. Volgens de BAG populatie service is binnen het invloedgebied sprake van een personendichtheid van circa 65 pers./ha in de dagperiode en 80 pers./ha in de nachtperiode.

Binnen het plangebied zijn woningen voorzien. Uitgegaan wordt van een populatie van 2,4 personen per appartement met een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode. Binnen het invloedgebied van het emplacement is momenteel sprake van een personendichtheid van 36 en 62 personen per ha voor respectievelijk de dag- en nachtperiode. In de beoogde situatie verandert dit naar 29 en 63 personen per ha.

2. Voor de bepaling van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Safeti. De invoer (psu-file) is, op verzoek van de gemeente Deventer, beschikbaar gesteld door Aviv. Voor de beoogde situatie is de bevolking ingevoerd zoals aangegeven onder bovenstaand onderdeel c. In de huidige situatie bedraagt het groepsrisico 0,88 maal de oriëntatiewaarde. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt.

6. Binnen het plangebied wordt het oude Karwei-pand gesloopt en maakt plaats voor woningen in zowel sociale koop, middeldure huur en koopwoningen in de vrije sector. Het industriële karakter van



de omgeving blijft behouden, waarmee het woningbouwplan een goede toevoeging is aan de wijk Voorstad-Oost.

8. De planvorming heeft geen wijziging van de bereikbaarheid tot gevolg van de inrichting. Voor de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp wordt aangesloten bij het toxisch scenario voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

9. Voor de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet, wordt aangesloten bij het toxisch scenario voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

### **Conclusie**

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Deventer mee te wegen in haar besluitvorming.

## **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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.



---

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met 38 wooneenheden onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte 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 12). 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. Binnen deze functie zijn zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen toegelaten. Ook is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, binnen deze functie een beroep- of bedrijf aan huis uit te oefenen. Ook zijn zorgwoningen toegelaten, mits hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

## 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.

### *Dubbelbestemming*

Hoofdstuk 4 bevat de voor dit plan geldende dubbelbestemming. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlapt de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemming. Met de



dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik en/of de bouwmogelijkheden. Het gaat hierbij in dit plangebied uitsluitend om de bescherming van Archeologische waarden. In de dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen. De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

#### *Algemene regels*

Hoofdstuk 5 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-dubbelregel.

#### *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 6 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 grondexploitatie­regeling 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 38 woningen mogelijk worden gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het Chw Bestemmingsplan Weseperstraat 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, onder andere in de vorm van een bewonersavond op 27 juni 2022. Voor die bewonersavond zijn bewoners van enkele tientallen woningen aan de Weseperstraat en de Veenweg uitgenodigd. Tien aanwezigen hebben hun gegevens achtergelaten. Mede op basis van dit participatietraject is het plan tot stand gekomen.

### *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**

Op het moment dat de plannen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen.



---

## Bijlagen

Bijlage 1. Mobiliteitsonderzoek

Bijlage 2. Archeologisch advies

Bijlage 3. Ecologische quickscan

Bijlage 3a. Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 4. AERIUS-berekening

Bijlage 5. Bodemonderzoek

Bijlage 5a. Aanvulling grondwater

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek

Bijlage 7. Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 8. Trillingsonderzoek

Bijlage 8a. Maatregelen spoortrilling

Bijlage 9. Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 10. Onderzoek groepsrisico

Bijlage 11. Verantwoording groepsrisico

Bijlage 12. Vormvrije mer-beoordeling

