



# Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer

Toelichting bestemmingsplan

**12 mei 2022**

## Verantwoording

<b>Titel</b>	Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Deventer
<b>Projectleider</b>	Paul Lammers
<b>Auteur(s)</b>	Elza van der Meer
<b>Projectnummer</b>	1275107
<b>Aantal pagina's</b>	80
<b>Datum</b>	12 mei 2022
<b>Handtekening</b>	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

## Colofon

TAUW bv  
Handelskade 37  
Postbus 133  
7400 AC Deventer  
T +31 57 06 99 91 1  
E [info.deventer@tauw.com](mailto:info.deventer@tauw.com)

## Inhoud

1	Inleiding .....	6
1.1	Algemeen .....	6
1.1.1	Aanleiding herontwikkeling gebied Sluiskwartier .....	7
1.2	Crisis- en herstelwet bestemmingsplan .....	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied .....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan .....	9
1.5	Leeswijzer .....	9
2	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie .....	10
2.1	Inleiding .....	10
2.2	Beschrijving bestaande situatie .....	10
2.2.1	Ontstaansgeschiedenis .....	10
2.2.2	Omgeving van het plangebied .....	10
2.2.3	Huidige situatie .....	11
2.3	Beschrijving toekomstige situatie .....	12
2.3.1	Stedenbouwkundige opzet .....	14
2.3.2	Verkeersstructuur .....	15
2.3.3	Klimaat en energie .....	17
2.3.4	Wonen .....	17
2.3.5	Parkeren .....	19
3	Beleidskader .....	20
3.1	Inleiding .....	20
3.2	Europees- en Rijksbeleid .....	20
3.2.1	Omgevingswet .....	20
3.2.2	Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....	20
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2) .....	22
3.2.4	Europese Kaderrichtlijn Water (2000) .....	24
3.2.5	Het Nationaal Waterplan .....	24
3.2.6	Conclusie rijksbeleid .....	24
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid .....	25
3.3.1	(ontwerp) Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2021 .....	25

3.3.2	Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021 .....	28
3.3.3	Regionale Woonvisie West-Overijssel .....	29
3.3.4	Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid .....	30
3.4	Gemeentelijk beleid.....	30
3.4.1	Omgevingsvisie Deventer 2019 .....	30
3.4.2	Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking.....	31
3.4.3	Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer.....	33
3.4.4	Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007).....	37
3.4.5	Woonvisie Deventer (2018).....	38
3.4.6	Ontwikkelplan Sluiskwartier .....	39
3.4.7	Conclusie gemeentelijk beleid.....	39
4	Randvoorwaarden .....	40
4.1	Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie .....	40
4.2	Archeologie / cultuurhistorie en monumenten .....	41
4.3	Milieuaspecten .....	45
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering .....	45
4.3.2	Geluid.....	47
4.3.3	Bodem.....	51
4.3.4	Luchtkwaliteit.....	55
4.3.5	Externe veiligheid.....	55
4.3.6	Ecologie .....	57
4.3.7	Stikstof .....	59
4.3.8	Geur .....	60
4.4	Leidingen en kabels .....	61
4.5	Waterhuishouding .....	61
4.6	Verkeer en parkeren .....	66
4.6.1	Verkeersafwikkeling .....	66
4.6.2	Verkeersveiligheid.....	67
4.6.3	Parkeren.....	68
4.6.4	Conclusie .....	69
4.7	Sociale veiligheid .....	69
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	70

5	Planopzet en juridische aspecten.....	71
5.1	Algemeen .....	71
5.1.1	Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening.....	71
5.1.2	Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet.....	71
5.2	Planopzet .....	72
5.2.1	Inleidende regels.....	72
5.2.2	Funcieregels.....	72
5.3	Bouwregels .....	74
6	Uitvoerbaarheid .....	79
6.1	Inleiding.....	79
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	79
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	80



## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Het Sluiskwartier is strategisch gelegen aan de rand van de binnenstad van Deventer, de IJssel en de buitengracht (zie figuur 1.1). Van oorsprong was het Sluiskwartier een levendig en bedrijvig gebied. Door het wegtrekken van bedrijvigheid en grote infrastructurele veranderingen (het dempen van de haven) is het gebied in verval geraakt. De aanwezige kwaliteiten bieden echter een goede basis om het gebied door middel van herinrichting te transformeren tot een levendig gebied met een mix aan functies. Een deel van de panden wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van woningen en appartementen, passend in de bestaande en historische context. Een ander deel van de in de huidige situatie aanwezige panden blijft behouden. In totaal worden maximaal 67 woningen/appartementen gerealiseerd (zowel bestaande als nieuwbouw).



*Figuur 1.1 Ligging Sluiskwartier (de rode cirkel geeft globaal de ligging van het plangebied weer)*

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk. Om de ontwikkeling van woningbouw en kleine bedrijvigheid planologisch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend Chw bestemmingsplan Sluiskwartier voorziet hierin.

### 1.1.1 Aanleiding herontwikkeling gebied Sluiskwartier

Het gebied ligt al decennialang politiek en maatschappelijk onder een vergrootglas. Er zijn diverse plannen voor gemaakt en vastgesteld. Deze plannen zijn tot op heden slechts ten dele uitgevoerd. Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad het scenario Behoud & Nieuwbouw voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. Dit scenario gaat uit van behoud van een aantal cultuurhistorische waardevolle panden aan het stadsfront langs de IJssel en het Pothoofd, in combinatie met sloop van een aantal minder waardevolle panden. Dit wordt aangevuld met nieuwbouw, passend bij de oude, te handhaven bebouwing. Met deze nieuwbouw wordt voldaan aan de volgende doelstellingen voor het gebied:

- Het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aantrekkelijkheid van het gebied
- Het geven van een economische impuls aan de (voorzieningen in) het stadscentrum

### 1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan

Voor het Sluiskwartier 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. Met dit experiment 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.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de binnenstad van Deventer, de IJssel en de buitengracht. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen en zijn diverse voorzieningen zoals winkels en restaurants te vinden. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Rijksstraatweg (Wilhelminabrug), aan de noordkant door de Sluisstraat en aan de zuidkant door het Pothoofd. Aan de oostkant van het plangebied vormt de buitengracht de grens van het plangebied. In de toekomstige situatie zal hier ook de historische sluis weer zichtbaar zijn. Het terugbrengen van (restanten) van het oude sluishoofd maakt onderdeel uit van het plan.

Op de volgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de tekening behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Regionale ligging van de planlocatie



Figuur 1.3 Begrenzing van het plangebied



## 1.4 Geldend 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 onderstaande afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van het plangebied.



*Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan Stad en dorp deel B ter hoogte van plangebied (het rode kader geeft globaal de ligging van het plangebied weer) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De functies Wonen, Maatschappelijk, Bedrijfswoning en Bedrijf komen het meest voor in het plangebied. De vigerende functies komen niet overeen met de voornemens van de gemeente om het gebied te transformeren zoals besloten in het Ontwikkelperspectief en stedenbouwkundig plan. Om die reden is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals de milieu- en ruimtethema's en de waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke functies er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Inleiding

Het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk beschreven aan de hand van haar historie en de ruimtelijke en functionele structuur.

### 2.2 Beschrijving bestaande situatie

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het Sluiskwartier kent zijn geschiedenis als locatie nabij de middeleeuwse Oude Haven. In de dertiende en veertiende eeuw werd de haven vergroot, verbreed en verdiept. In grote lijnen ontstond toen een situatie die tot in de jaren dertig van de vorige eeuw zou blijven bestaan. Het Sluiskwartier maakte onderdeel uit van het gebied van één van de rijkste plekken van de stad als gevolg van de locatie nabij de groeiende haven. Door een reeks planologische beslissingen, waarbij het accent eenzijdig op de afwikkeling van het landverkeer kwam te liggen en de haven werd gedempt nam de rijkdom van het gebied echter af. Door het dempen van de haven verdween veel bedrijvigheid die direct aan de haven was gelieerd. Daarnaast werd rond de Tweede Wereldoorlog de Wilhelminabrug aangelegd. De brug verstoorde, zowel functioneel als visueel, de relatie tussen het Sluiskwartier en de binnenstad van Deventer.

Met de bouw van de Panoramaflat werd in 1960 een sluitstuk van het Pothoofd gerealiseerd richting de binnenstad. Deze flat sloot op geen enkele wijze aan bij de andere gebouwen in het gebied. Op dit moment is de flat nog steeds duidelijk herkenbaar in het gebied.

Het zuidelijk deel van het Pothoofd is na 2005 opnieuw ingericht als woongebied. Hier zijn zeven appartementenflats gerealiseerd en is het stratenpatroon flink veranderd.

#### 2.2.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de binnenstad van Deventer en ligt grotendeels op de landtong van het Pothoofd en de gedempte sluis en ligt naast de Raambuurt. De Raambuurt ligt ingeklemd tussen de oude vestinggracht, de stadsommuring en de haven. De buurt was vroeger een belangrijk industriegebied. Tegenwoordig zijn bijna alle fabrieken verdwenen, maar straatnamen in de Raambuurt herinneren nog aan de bedrijvigheid daar, bijvoorbeeld de Maalderijstraat, Hallenstraat, Werfstraat en Gieterijstraat. In de periode 2000–2008 is er een compleet nieuwe wijk opgebouwd, met behoud van het historische stratenpatroon en karakteristieke (industriële) monumenten. Het historische stratenplan van de Raambuurt is eveneens behouden.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen en zijn diverse voorzieningen zoals winkels en restaurants te vinden. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Rijksstraatweg (Wilhelminabrug), aan de noordkant door de Sluisstraat en aan de zuidkant door Pothoofd. Aan de oostkant van het plangebied vormt de buitengracht en een historische sluis de grens.

### 2.2.3 Huidige situatie

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het Sluiskwartier. De gebruikssituatie van de woningen loopt uiteen, van huur tot koop en van bruikleen tot kraak. De meeste panden zijn niet in de beste staat van onderhoud. Enkele woningen gelden als cultuurhistorisch waardevol en dienen behouden te blijven. Daarnaast is er sprake van kleine bedrijvigheid (onder andere koeriersbedrijf, stichting industrieel erfgoed en enkele kantoren). In de directe nabijheid van het plangebied is de binnenstad van Deventer gelegen met een ruim aanbod aan voorzieningen. De hoofdwegen in de nabijheid van het plangebied zijn Pothoofd, de Emmastraat en de Sluisstraat. De Emmastraat en het Pothoofd, zijn belangrijke doorgaande wegen. De Sluisstraat vormt een verkeers- en verblijfsgebied.

Daarnaast is net buiten het plangebied de herstelde Pothoofdkade gelegen. De nieuwe kade is een afmeerplaats voor de riviercruisevaart. De laad- en losfunctie die de kade vroeger had, is in moderne vorm terug gekomen. De plek aan het Pothoofd is oorspronkelijk de laad- en losplaats voor binnenschepen. Van daaruit liep een spoorlijntje via de Mr. H.F. de Boerlaan naar de Handelskade en het NS-station. De Pothoofdkade heeft daarom historische waarde. Oude kenmerken zijn terug gekomen in de nieuwe kade. Het nog zichtbare fundament van een bastion is duidelijk gemarkeerd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



*Figuur 2.1 Impressie plangebied vanaf Pothoofd (bron: Cyclomedia)*



*Figuur 2.2 Impressie plangebied vanaf Pothoofd (bron: Cyclomedia)*



*Figuur 2.3 Impressie plangebied vanaf Pothoofd (bron: Cyclomedia)*

### **2.3 Beschrijving toekomstige situatie**

Het plangebied ligt aan de rand van de binnenstad van Deventer. Om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven, wil de gemeente Deventer hier een nieuw woongebied mogelijk maken. Het stedenbouwkundig plan is nader uitgewerkt in 2021 (zie bijlage 1).

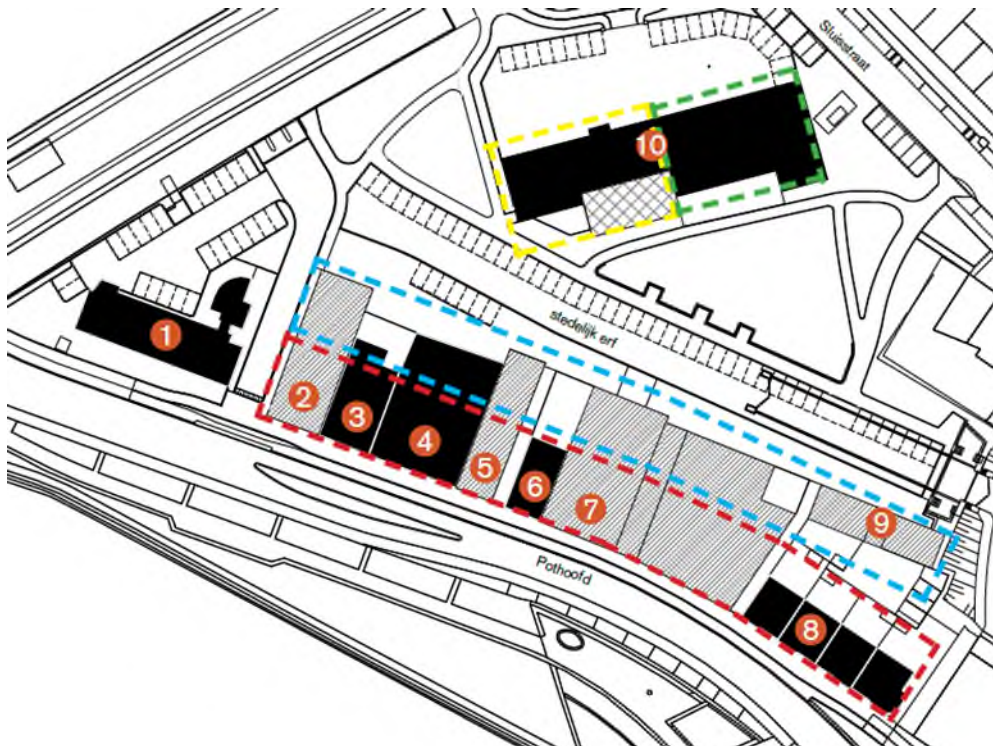
In het stedenbouwkundig plan wordt het plangebied onderverdeeld in drie zones: de parkzone, de stedelijke erfzone en de ontwikkelzone. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verschillende zones binnen het Sluiskwartier.





Figuur 2.4 Overzicht verschillende zones in Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de harde planregels en de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied bepaald. In grote lijnen worden de volgende functies in het plangebied opgenomen (zie onderstaand figuur):



Figuur 2.5 Overzicht mogelijke bestemmingen Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)

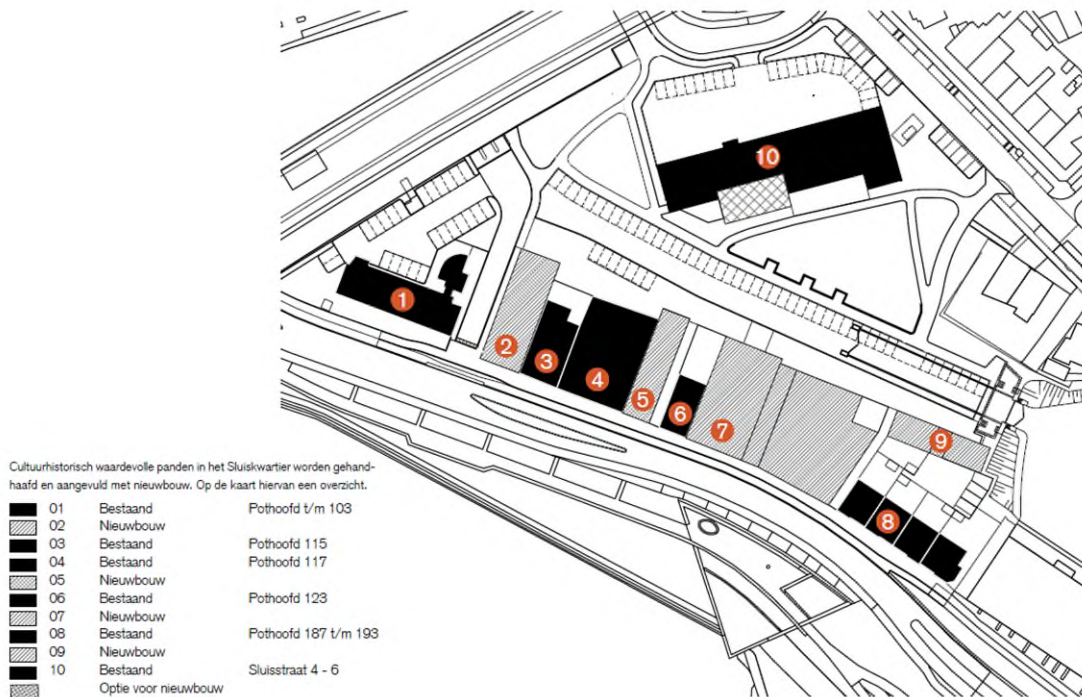
Het grootste deel van het plangebied kent in de toekomstige situatie een woonfunctie (de met rood aangegeven zone in figuur 2.5). Dit betreft wonen met inbegrip van een eventueel beroep aan huis (zoals een bed & breakfast of kleinschalige kinderopvang). In de met blauw gemarkeerde zone is ambachtelijke bedrijvigheid (blauwe zone) mogelijk na een binnenplanse wijziging.



Ter plaatse van de groene markering is in de huidige situatie een horecagelegenheid aanwezig, deze valt buiten de begrenzing van het plangebied. Deze horecagelegenheid blijft ook in de toekomstige situatie aanwezig in het plangebied en is getypeerd als categorie 2A. Dit houdt in dat bedrijven ook delen van de nacht geopend mogen zijn. Voor het geel gemarkeerde deel geldt een functie voor maatschappelijke doeleinden en horeca categorie 2B (dit betreft bijvoorbeeld een koffiebar, bistro, restaurant of hotel). Dit zijn bedrijven die alleen overdag en 's avonds open mogen zijn.

### 2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

De ontwikkelzone van het Sluiskwartier omvat een mix van cultuurhistorische waardevolle panden en nieuwbouw van woningen/appartementen, passend in de bestaande historische context. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is dat de, net buiten het bestemmingsplangebied gelegen, Panoramaflat als zelfstandig architectonisch object gewaarborgd wordt. Onderstaand figuur geeft weer welke panden behouden blijven en waar nieuwbouw wordt gerealiseerd.



*Figuur 2.6 Overzicht bestaande en nieuw te bouwen panden in Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*

In de toekomstige situatie bestaat het hart van het Sluiskwartier uit het 'stedelijk erf'. Dit is een open middengebied dat een ruimtelijke relatie legt met de buitengracht en van waaruit zicht is op de Lebuïnustoren. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze zone aan de Pothoofd zijde. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een stedelijk woonmilieu tussen het Pothoofd en de Raambuurt.

Het stedelijk erf wordt aan de noordkant begrenst door het Ten Zijthoff pand en een park, dat een verblijfspot biedt voor aanwonenden. Het Sluiskwartier legt via paden door het park (zie bruine paden en groene zone in onderstaande afbeelding) en de stegen tussen de ontwikkelplots verbindingen met de Raambuurt, de IJsselzone en de binnenstad. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer.



*Figuur 2.7 Stedenbouwkundig plan Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*

### 2.3.2 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt nabij twee wegen die aangemerkt kunnen worden als hoofdinfrastructuur (Pothoofd en de N344, (twee ontsluitingswegen van de stad). De auto ontsluiting van het Sluiskwartier vindt in de toekomstige situatie plaats via het Pothoofd. De toegang tot het stedelijk erf en de Brinkgarage ligt direct ten oosten van de Panoramafat. Voordeel van deze ontsluiting ten opzichte van andere varianten is dat er een directe verbinding vanuit de belangrijkste aanrijroutes wordt gemaakt, waardoor verkeersbewegingen beperkt worden. De Bokkingshang kan in de toekomst bijvoorbeeld een andere functie krijgen, aangezien deze niet meer noodzakelijk is voor de verbinding tussen het Pothoofd en de parkeergarage en het Sluiskwartier. Daarnaast draagt deze ontsluiting bij aan de vindbaarheid van de Brinkgarage en biedt het een mooie aansluiting van het park naar de binnenstad. De aanrijroute naar het Ten Zijthoff gebouw blijft vanaf de Emmastraat. De calamiteitenontsluiting voor auto's loopt via het pad aan de oostzijde van het park (zie onderstaand figuur voor de ontsluiting). Met een paaltje wordt deze route afgesloten voor doorgaand verkeer.



Figuur 2.8 Overzicht auto ontsluiting Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)

Naast de autotoegang zijn er diverse paden in de parkzone voor fietsers en voetgangers (zie figuur 2.9). Deze paden sluiten aan op de stegen naar het Pothoofd, en zorgen voor een goede bereikbaarheid van de IJsselzone vanuit de Raambuurt. Het Pothoofd maakt immers onderdeel uit van de hoofdfietsverbindingen van Deventer. Eén van paden in het plangebied loopt vlak langs de terrassen van het Ten Zijthoff gebouw. De voetgangerverbinding van het Sluiskwartier naar de binnenstad van Deventer loopt via de parkzone naar de Emmastraat en de Bokkingshang. Deze route is ook toegankelijk voor fietsers. Het fietsverkeer van en naar het Sluiskwartier wordt ontsloten door een 1-richtingenfietspad aan de noordzijde van het Pothoofd.



Figuur 2.9 Overzicht voetganger- en fietspaden ontsluiting Sluiskwartier (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)

### 2.3.3 Klimaat en energie

Bij nieuwbouw is gasloos bouwen wettelijk verplicht. Voor bestaande bebouwing, panden die als kluspand aan particulieren verkocht worden, geldt geen plicht voor gasloos. De wens is wel dat de bestaande panden zoveel als mogelijk gasloos worden gerenoveerd.

Klimaatadaptatie is de norm. De bebouwing, de openbare ruimte en de private buitenruimte wordt aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Dit komt tot uiting in het ontwerp en de materialisatie van gebouwen en openbare ruimte. Zo zorgt het strategisch toepassen van groen voor schaduwvorming, verdamping en het vasthouden/infiltreren van water. Bij verbouw van bestaande bebouwing is de wens om panden geschikt te maken om op termijn aan te sluiten op het infiltratierool. Voor nieuwbouw geldt dat hemelwater op de eigen kavel moet worden geïnfiltreerd conform het vastgestelde beleid.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp voor de openbare ruimte is de circulaire economie (het sluiten van kringlopen), met behoud van de stedenbouwkundige visie, zoveel mogelijk het uitgangspunt. Onder circulariteit wordt het hergebruik van materialen en het toepassen van herbruikbare en biobased materialen verstaan.

Tot slot is natuurinclusief bouwen de norm in het private en publieke domein. Hierbij kan gedacht worden aan groene gevels, nest- en broedgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten. Veel van de maatregelen die zijn opgenomen voor natuurinclusief bouwen dragen ook bij aan een klimaatadaptieve wijk, zoals het aanleggen van groene daken. Voor zowel nieuwbouw als renovatie van bestaande bouw is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Dit wordt in de regels geborgd met een puntenlijst natuurinclusief bouwen.

### 2.3.4 Wonen

Tussen de relatief grootschalige woongebouwen (de Panoramafat en de Pothoofdflats) gaan de bestaande en nieuw te bouwen panden aan het Pothoofd een in maat, schaal en sfeer samenhangend ensemble vormen. Om de samenhang met de te behouden panden te garanderen, is voor de nieuwbouwplots aan de Pothoofdzijde een bouwvelop bepaald. Dit houdt in dat het toegestane bouwvolume op plot 2 drie lagen met kap is, op plot 5 wordt een drielaagse bebouwing voorgeschreven en op plot 7 een combinatie van drie tot vier bouwlagen (voor plotnummers, zie figuur 2.6). In de kavelpaspoorten worden deze kaders verder gespecificeerd. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe situatie.





*Figuur 2.10 Impressie Sluiskwartier vanaf Pothoofd zijde (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*



*Figuur 2.11 Impressie van stedelijk erf (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*



*Figuur 2.12 Doorzicht vanaf Sluisstraat naar het park met daarachter het stedelijk erf (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*



### 2.3.5 Parkeren

Deventer stelt parkeereisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Per functie (wonen, bedrijvigheid en dergelijke) is de parkeereis voor iedere plot bepaald. Voor de woonfunctie is rekening gehouden met 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Dit is conform de parkeernorm zoals deze is vastgesteld door de raad in de 'Beleidsregels bestemmingsplannen Deventer 2015'. Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd op eigen terrein of inpandig. Dit lukt echter niet bij alle woningen. In die gevallen worden de parkeerplaatsen afgekocht en wordt het bewonersparkeren geregeld op het stedelijk erf. Hier zijn ongeveer 45 parkeerplaatsen voor gereserveerd. Voor bezoekers van de woningen wordt parkeren ook op het stedelijk erf georganiseerd. De bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning. Het deel van de parkeerplaatsen dat niet voor bewoners- en bezoekersparkeren van het Sluiskwartier nodig is, wordt gebruikt voor het bezoekersparkeren van het centrumgebied. Op dit parkeerterrein wordt betaald parkeren ingevoerd. In het gebied is tenslotte rekening gehouden met 7 parkeerplaatsen als 'overloop' vanuit de bestaande Raambuurt op het daarvoor maatgevende moment (de nacht). Voor het hele plan geldt dat parkeergarage Brink geen onderdeel is van de parkeerbalans, maar dat deze bij incidentele pieken wel een rol zal spelen bij de opvang van de parkeerbehoefte.

Daarnaast is in het plan rekening gehouden met voldoende fietsparkeermogelijkheden in het stedelijk erf (voor een impressie, zie onderstaande afbeelding). Voor de maatschappelijke functie geldt dat fietsparkeren op eigen terrein moet worden geregeld.



Figuur 2.13 Impressie van fietsstalling in stedelijk erf (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Om de uitvoerbaarheid van onderliggend bestemmingsplan na te kunnen gaan, dient getoetst te worden aan Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau en Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

### 3.2 Europees- en Rijksbeleid

#### 3.2.1 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. De nieuwe wet treedt naar verwachting 1 juli 2022 in werking. 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 (zie ook paragraaf 5.1.2). Zo is bijvoorbeeld een uitgebreid participatietraject met de directe omgeving en betrokkenen doorlopen.

#### 3.2.2 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

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 waterrobuust. 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

#### *Toetsing*

Voor het bestemmingsplan Sluiskwartier 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 de cultuurhistorische waarden in het gebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

#### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2).**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Toetsing*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief is een woningbouwlocatie en wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voor dit plan moet de ladder worden doorlopen.

#### *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.

Uiteraard dient de behoefte actueel te zijn. Daarnaast dient sprake te zijn van een regionale behoefte: de behoefte ziet niet enkel op de gemeente, maar ook op de regiogemeenten.

Voor deze ontwikkeling geldt dat de behoefte aan woningen de laatste jaren sterk is gestegen. Binnen de gemeente Deventer is er voor de periode van 2017-2026 een kwantitatieve behoefte aan 3.000 woningen. In kwalitatieve zin is er grote behoefte aan (duurzame) woningen om de krapte op de woningmarkt te verminderen. De realisatie van de nieuwe woonbuurt geeft hier mede invulling aan. Er is ruimte voor woningen met een duurzaamheidsambitie in diverse vormen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw), prijsklassen en doelgroepen.

Naast woningen is de mogelijkheid in het plan opgenomen om een kleinschalig hotel te realiseren in het plangebied. Het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd laat zien dat er sprake is van een kwantitatief overschot van hotelkamers, maar er kwalitatief ruimte is voor een hotelfunctie. Belangrijke randvoorwaarde voor een nieuw hotel is dat het iets moet toevoegen aan het huidige aanbod en dus een markt bedient die anders niet of in beperkte mate in Deventer zou overnachten. Het Sluiskwartier biedt potentie om ondervertegenwoordigde concepten of minder aanwezige doelgroepen aan te boren. Dit is onderzocht in een hotelmarktanalyse (zie bijlage 18).

#### *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. Door het Sluiskwartier 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.

#### *Toetsing*

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.



### 3.2.4 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

#### *Toetsing*

De Kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

### 3.2.5 Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan en de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016- 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

#### *Toetsing*

Het Nationaal Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

### 3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op Europees- en Rijksniveau.

### 3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

#### 3.3.1 (ontwerp) Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2021

##### *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- 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
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving

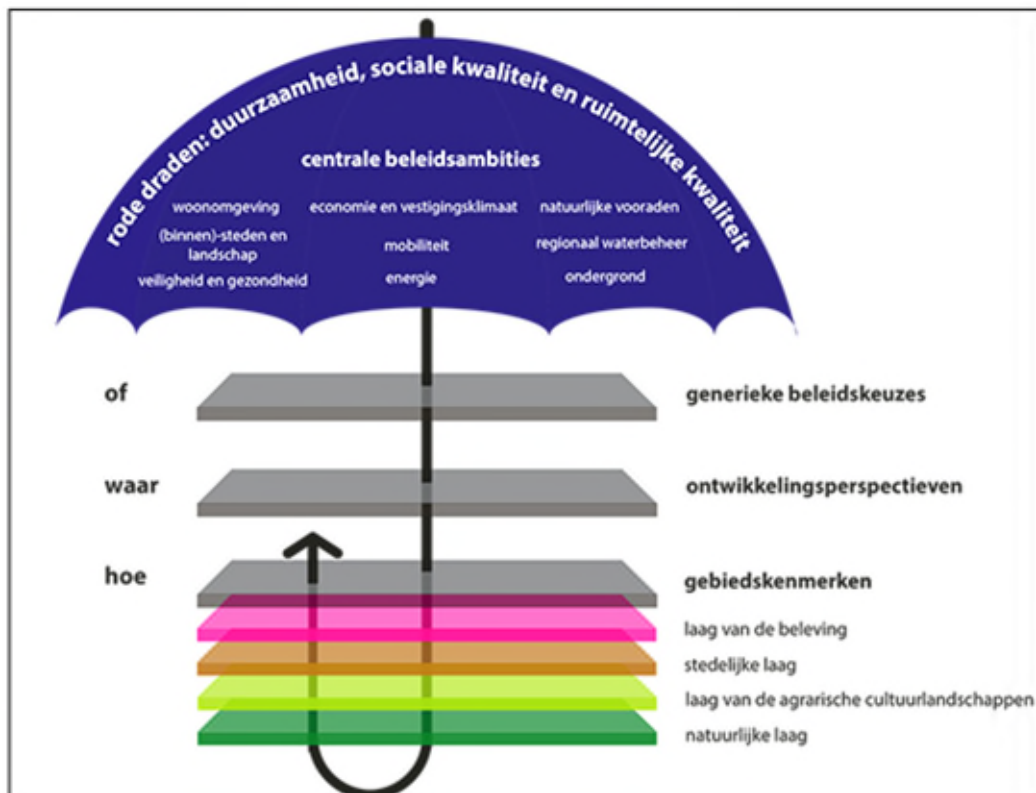
##### *Omgevingsverordening Overijssel*

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. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie: Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte
- 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
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid: Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit: nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd (zie figuur hieronder). Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is (Generieke beleidskeuzes), waar de ontwikkeling past (Ontwikkelingsperspectieven) en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (Gebiedskenmerken)



### *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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

### *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 ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

### *Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.



Aan de hand van de drie 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.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied voldoet aan het voorzien in een deel van de lokale behoefte aan woningen in Deventer. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke woningbouwlocatie en legt daarmee geen ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Omdat het een binnenstedelijke locatie betreft waarbij de nieuwbouw in de plaats komt van andere bebouwing wordt geconcludeerd dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel. De woningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik. Het gaat om permanente woningen die op een duurzame manier gerealiseerd worden en daarmee toekomstbestendig zijn. De bestaande woningbouwvoorraad in het plangebied wordt verduurzaamd om zo onder andere bij te dragen aan het klimaat en het welzijn van mensen. Op basis van een toetsing aan de drie niveaus van het uitvoeringsmodel wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het Sluiskwartier passen binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie, de ontwikkelingsperspectieven en aansluiten bij de gebiedskenmerken. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de bepalingen uit de Omgevingsverordening Overijssel en sluit aan bij de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

#### **3.3.2 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021**

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

#### *Toetsing*

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De waterparagraaf in 4.5 beschrijft het doorlopen proces van de watertoets. Deze watertoets is uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

### 3.3.3 Regionale Woonvisie West-Overijssel

De gemeente in de regio 'West-Overijssel' stemmen nieuwbouwplannen met elkaar af. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, namelijk: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze gemeenten en de provincie Overijssel hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op het gebied van wonen voor de regio.

De regionale afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefte-raming plannen verdeeld worden over de West-Overijsselse gemeenten, en de onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar onder meer type woningen, prijsklassen en doelgroepen wordt vervolgens op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

In 2015 hebben de gemeenten en provincie gezamenlijk een traject doorlopen waarin de gezamenlijke ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op 5 thema's, namelijk: (A) doelgroepen, (B) wonen en zorg, (C) stedelijke vernieuwing, (D) bestaande voorraad en (E) programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten staan betrokken partijen voor een goede ruimtelijke ordening en gaan partijen samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. Begin 2017 zijn de kwantitatieve afspraken geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de RWP (Regionale Woonprogrammering) West-Overijssel (2017).

Voor Deventer geldt dat het aantal inwoners en huishoudens de afgelopen jaren sterk groeit. Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 75 % van de woningvraag de komende tien jaar. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit. Er is dan ook ruimte voor nieuwe initiatieven. Deventer blijft de vraag nauwlettend monitoren, onder andere door middel van een woningmarktanalyse in 2017 en zet in op het matchen van vraag en aanbod. Kwalitatief programmeren is het uitgangspunt voor nieuwe plannen, waarbij het voorzien in een vraag en het leveren van meerwaarde voor de Deventer samenleving centraal staan.

De gemeenten stemmen over het algemeen woningbouwplannen vanaf 25 woningen af met de andere (planrelevante) gemeenten. Opgemerkt wordt dat voor woningbouwplannen binnen de gemeenten Deventer en Zwolle geldt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen moeten worden afgestemd.

### *Toetsing*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal 67 woningen (bestaand en nieuwbouw) in het Sluiskwartier. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte binnen de gemeente. Er is sprake van kwalitatief programmeren, aangezien er wordt voorzien in een vraag en er een meerwaarde wordt geleverd voor de samenleving.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het regionale woonbeleid.

### **3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid**

Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden door provinciaal en (boven)regionaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Deventer 2019**

De gemeente Deventer heeft op 18 december 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel
- Ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen
- Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten
- Meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd
- Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu
- Sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen
- Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal
- Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid

- Een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom
- Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort
- Veiliger en gezonder leven
- Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie

De gemeente zoekt met de Deventer samenleving naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen.

In de Omgevingsvisie is per deelgebied in de gemeente een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Het plangebied maakt onderdeel uit van de binnenstad. Voor de binnenstad geldt dat de gemeente het dwaalmilieu langs de aanlooproutes naar de IJssel (Zandpoort/Sluiskwartier en Hofstraat) wil uitbouwen. Hierdoor wordt de verbinding tussen binnenstad en IJssel versterkt. Ook wil de gemeente de cultuurhistorie van het Sluiskwartier behouden, maar ook ruimte bieden voor vernieuwing. Alle ambitie voor de binnenstad zijn als volgt omschreven:

- (Meer dan) een historisch stadsfront aan de IJssel
- Meer cultuurhistorische gelaagdheid
- Meer wisselwerking tussen platteland en stad
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal
- Kracht van Deventer benutten
- Meer samendoen buiten Deventer
- Waardevast ondernemen
- Kern- en dwaalmilieu
- Ongedeelde samenleving
- Duurzaam ontwikkelen

#### *Toetsing*

De ontwikkelingen in het Sluiskwartier voldoen aan de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Deventer.

#### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie



Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

1. Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
2. Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
3. De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

#### *Zorgplicht stedelijk afvalwater*

Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

#### *Zorgplicht hemelwater*

De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

#### *Zorgplicht grondwater*

Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

#### *Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen*

Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

### *Toetsing*

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de wateraspecten. In bijlage 2 is het resultaat van de digitale watertoets opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijke waterbeleid.

### **3.4.3 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de verschillende beleidsdocumenten.

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), aardgasloze 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

Duurzaam ruimtegebruik ontstaat vaak door verschillende opgaven te verbinden en tussen schaalniveaus te schakelen. Bijvoorbeeld door het streven naar een toekomst zonder fossiele energiebronnen te verbinden met de herstructurering in de stad en/of de transitieopgave in de landbouw.

De aspecten duurzame mobiliteit, verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren, zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda Duurzaamheid zijn ook nog steeds aan de orde. De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst 'Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau' uit de VNG - publicatie 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' is voor duurzaamheid een bruikbare 'Checklist' met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

*Bouwrijpmaken:* Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

*Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen:* Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

*Energie:* Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn.



Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De eisen zijn in de plaats gekomen van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

#### *Toetsing*

Hieronder vindt op verschillende thema's een beoordeling plaats van het voornemen.

#### *Energie*

De woningen die in het Sluiskwartier nieuw worden gebouwd worden aardgasloos verwarmd. De woningen zullen zelf moeten zorgen voor duurzame energie, door bijvoorbeeld zonnepanelen, lucht warmtepompen en dergelijke. Voor de bestaande panden geldt geen plicht om van het gasnetwerk af te koppelen. De wens is wel dat de bestaande panden zoveel als mogelijk gasloos worden gerenoveerd.

#### *Klimaat*

Klimaatadaptatie is de norm. De bebouwing, openbare ruimte en private buitenruimte dient zo ingericht te worden dat deze is aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Dit komt tot uiting in ontwerp en materialisatie van gebouwen en de openbare ruimte en het toepassen van verschillende soorten groen ten behoeve van schaduwvorming, verdamping en vasthouden/infiltreren van water. Bij de verbouw van de bestaande panden is de wens om de panden geschikt te maken om op termijn aan te sluiten op het infiltratieriool. Voor nieuwbouw geldt dat hemelwater op het eigen kavel moet worden geïnfiltreerd.

Ook wordt natuurinclusief bouwen toegepast voor zowel het private als publieke domein. Hierbij kan gedacht worden aan groene gevels, nest- en broedgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten. Veel van de maatregelen die zijn opgenomen voor natuurinclusief bouwen dragen ook bij aan een klimaatadaptieve wijk, zoals het aanleggen van groene daken. Voor zowel nieuwbouw als renovatie van bestaande bouw wordt uitgegaan van natuurinclusief bouwen. Dit is geborgd in de regels met een voorwaardelijke verplichting in combinatie met een puntenlijst natuurinclusief bouwen als bijlage bij de regels.

### *Duurzame ontwikkeling*

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling. Zo is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp uitgegaan van de principes van de circulaire economie. Onder circulaire economie wordt verstaan het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van biobased materialen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de wijk voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer.

### **3.4.4 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- Het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>
- Er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt
- De persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn
- Er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden
- Uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure 'bedrijf en milieuzonering') zijn toegestaan
- Er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie

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

### *Toetsing*

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van een aantal woonbestemmingen waarbinnen de mogelijkheid wordt geboden om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

### 3.4.5 Woonvisie Deventer (2018)

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente Deventer de drie volgende centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: 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. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat
2. Ongedeeld en inclusief: de wens om een samenleving te 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 belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving
3. Duurzaam en toekomstbestendig: 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 vier hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden:

- 'Betaalbaar, compleet en divers'
- 'Goed wonen in wijken en dorpen'
- 'Duurzaam wonen'
- 'Vitaliteit en vernieuwing'

Het aantal woningverkoppen en de prijzen van woningen zijn de afgelopen periode sterk gestegen. Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen zich van buiten in Deventer vestigen. Deze vraag, met veelal midden en hogere inkomens, wenst de gemeente te faciliteren.

Afgesproken met de provincie is dat de komende tien jaar 3.000 woningen worden toegevoegd. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat de gemeente voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Het plangebied ligt nabij het centrum van Deventer. Hierdoor zijn voorzieningen in de stad goed bereikbaar. Het plan sluit aan bij de wens van de gemeente om de kwalitatieve woonvraag te benutten door middel van inbreiding.

#### *Toetsing*

Het plan levert een beperkte bijdrage aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft. Ook sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de wensen van de gemeente ten aanzien van het bieden van duurzame woningen aansluitend bij de vraag. Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.4.6 Ontwikkelplan Sluiskwartier**

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de gemeente een ontwikkelplan opgesteld (vastgesteld op 7 oktober 2020). Het ontwikkelplan bevat de kaders voor de uitvoering van de werkzaamheden in het Sluiskwartier en is inzichtelijk via [deze](#) link. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is gebaseerd op dit ontwikkelplan.

#### **3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden door gemeentelijk beleid.

## 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

#### **Grondgebruik**

Het bestemmingsplangebied is grotendeels bebouwd en kent veel verstoringen uit het verleden in de vorm van woningbouw en infrastructuur. Bij archeologisch onderzoek in vergelijkbare gebieden is echter gebleken dat de aanleg van infrastructuur het bodemarchief niet altijd verstoord heeft. Woningbouw zal de bodem vooral verstoord hebben als er ook omvangrijke kelders zijn aangelegd.

De aanleg van de vesting in de 17de eeuw heeft ook invloed gehad op het bodemarchief van het bestemmingsplangebied. De grachten, waaronder de Buitengracht, hebben de bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven. De wallen van de vesting zullen een afdekkende werking hebben gehad, waardoor de oudere resten eronder intact zullen zijn. De kelders die in de vestingwallen zijn ingegraven, zijn waarschijnlijk alleen in de wallen gegraven en zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben.

#### **Bodemgesteldheid en geomorfologie**

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (circa 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak waren ze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (circa 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14<sup>e</sup> eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.



Het bestemmingsplangebied stond na het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 onder invloed van de IJssel. Ook na het aanleggen van de dijken, wat met name vanaf de 14de eeuw op georganiseerde schaal gebeurde, bleef het bestemmingsplangebied buitendijks liggen en bleef dus onder invloed van de rivier.

Het is nog onduidelijk hoe het bestemmingsplangebied er voor het doorbreken van de waterscheiding, toen alleen lokale beken door het IJsseldal stroomden, uit moet hebben gezien. Vermoedelijk zijn delen van dit landschap door de rivier opgeruimd. De kans hierop is groot vanwege de ligging in de binnenkant van een oude riviermeander, die om de Bergweide liep. Deze meander is vanaf het zuidwesten naar het noordoosten opgeschoven, over het bestemmingsplangebied heen en zal het oude landschap op zijn pad hebben opgeruimd en nieuw sediment hebben afgezet. Op enig moment is de meander verzand en is de rivier weer op de huidige plaats gaan stromen.

### **Conclusie**

Met de aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie is rekening gehouden door onder andere de uitvoering van bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit en archeologisch onderzoek. In dit hoofdstuk worden beide thema's in separate paragrafen beschreven.

## **4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten**

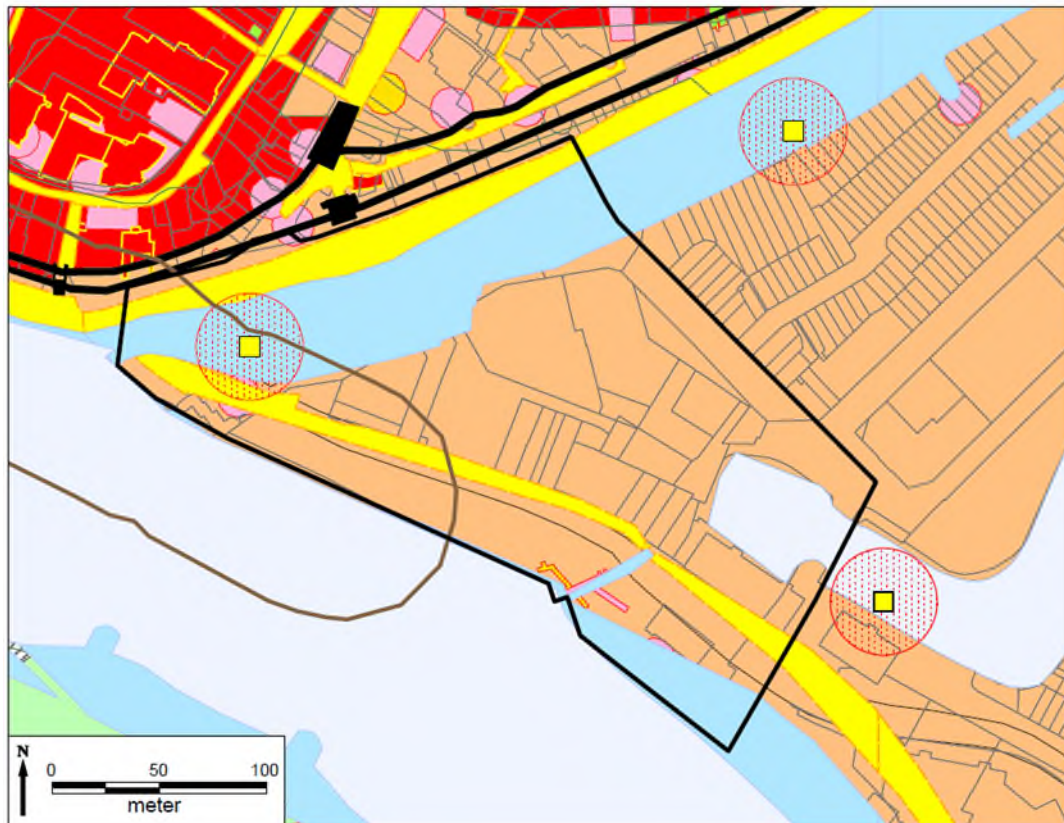
### **Wettelijk kader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze naar verwachting juli 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: 'Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn. Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer.'

### Situatie plangebied

Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart. Uit deze kaart blijkt dat voor vrijwel het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting geldt (oranje kleur in onderstaand figuur). Archeologische resten liggen hier naar verwachting vlak onder het maaiveld waardoor zij kwetsbaar zijn voor aantasting. Het geel gemarkeerde deel in onderstaande afbeelding geeft een middelhoge archeologische verwachting aan. Archeologische resten zijn hier waarschijnlijk goed geconserveerd door een dikke conserverende laag of liggen juist vlak onder het maaiveld waardoor deze ook kwetsbaar zijn voor aantasting.



*Figuur 4.1 Archeologische verwachtingswaardekaart (bron: Verkennend booronderzoek Sluiskwartier, gemeente Deventer archeologie, 2018)*

Er zijn in het plangebied geen vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden, de kans hierop is echter laag tot matig. Indien men zich hier in de prehistorie wel gevestigd zou hebben, is er een grote kans dat deze resten door de latere rivier de IJssel verspoeld zijn geraakt of juist afgedekt zijn. Ook voor de periode van de vroege en volle middeleeuwen is de archeologische verwachting laag, vanwege dezelfde reden. Sporen en resten van de laatmiddeleeuwse Raambleek en eventueel de belegeringswerken van het beleg kunnen wel verwacht worden.

De sporen en resten uit de periode voorafgaand aan de vesting zullen voornamelijk bestaan uit paalkuilen, kuilen en greppels. De wallen van de vesting zullen een afdekkende werking hebben gehad, waardoor de oudere resten eronder intact zullen zijn. Deze afdekkende laag heeft ook als gevolg dat de laatmiddeleeuwse sporen zich op grotere diepte, waarschijnlijk enkele meters, onder het maaiveld zullen bevinden.

Sporen en resten van de 17<sup>e</sup>-eeuwse vestingwerken kunnen in het onderzoeksgebied wel verwacht worden. Deze zullen voornamelijk bestaan uit ophogings- en egalisatielagen van de wal en paalkuilen. De grachten, waaronder de Buitengracht, hebben de bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven.

In de gracht werd in de 19<sup>e</sup> eeuw een sluis aangelegd. Deze sluis werd ook wel de Pothoofdsluis genoemd en is tot 1951 in gebruik gebleven. De sluis ligt ongeveer ter hoogte van de huidige parkeerplaatsen achter de stadsbrouwerij DAVO. De sluis is ontmanteld, maar uit recent onderzoek blijkt dat de sluis onder het maaiveld nog grotendeels aanwezig is. In het plan voor het Sluiskwartier is rekening gehouden met een reconstructie van de oude sluis. Dit betreft geen functionele, maar een visuele reconstructie waardoor de sluis weer voelbaar moet worden en gaat fungeren als identiteitsdrager van het gebied. Door oorspronkelijke taluds terug te brengen wordt de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. Met de ingreep wordt een deel van de begroeiing die het doorzicht naar de buitengracht belemmerd, verwijderd en de (zicht)relatie tussen stedelijk erf en de buitengracht hersteld. Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaand figuur.



*Figuur 4.2 Impressie van reconstructie voormalige sluis (bron: Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier, 2021)*

Hoe groot de verstoringsgraad van de bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende pakhuizen, werkplaatsen en de scheepstimmerwerf in de periode na de vesting is, is niet bekend. Bovendien kunnen resten van deze pakhuizen en werkplaatsen zelf worden aangetroffen. Deze resten zullen met name bestaan uit bakstenen muren en funderingen, muuruitbraaksleuven en vloerniveaus. Het is niet bekend of de gebouwen onderkelderd waren. Indien dit het geval is, zijn deze in de vestingwallen ingegraven. Deze zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben<sup>1</sup>.

Op basis van deze informatie heeft verreweg het grootste deel van het bestemmingsplangebied een hoge archeologische verwachting toegekend gekregen (zie figuur 4.1). De delen van het gebied waar de grachten van vesting liggen en gelegen hebben, hebben een lagere archeologische verwachting.

#### *Conclusie*

Er is een dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiermee wordt de zekerheid verkregen dat niet eerder een bouwvergunning afgegeven mag worden totdat zekerheid is verkregen met betrekking tot archeologie door het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Eventuele consequenties worden opgevolgd. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar.

#### **Cultuurhistorie**

Binnen het Sluiskwartier zijn een aantal structuren en elementen te benoemen die vanuit cultuurhistorisch en historisch stedenbouwkundig perspectief waardevol zijn. Deze worden hieronder nader toegelicht.

#### *Het Pothoofd als straat, als onderdeel van de vestingwerken en de bebouwing aan het Pothoofd (Pothoofd 109-123 en 187-193)*

Het zicht op de IJssel, de aanwezige tramlijn met station (1885), de gevarieerde bebouwingwand, het groen met monumentale bomen tussen straat en IJssel en de aanwezige bedrijvigheid maakten het Pothoofd tot een bijzondere en enigszins deftige stadsentree in dé toegangsweg tot de stad vanuit het zuiden. Hoewel de havenactiviteiten en het oude groen zijn verdwenen, de bebouwing deels is verwaarloosd en de betekenis als regionale toegangsweg is verminderd, vormt het Pothoofd een markante toegang tot het zuidelijke deel van de binnenstad voor automobilist en fietser.

Voor de bebouwing aan het Pothoofd geldt dat een deel van de percelen aan het huidige Pothoofd nu in een andere richting verkaveld zijn als de percelen in 1832. Alleen de richting en bebouwing van de huidige adressen 113 en 115 overlappen met de verkaveling en bebouwing van 1832, zodat alleen deze bebouwing ouder kan zijn dan 1832. Om dezelfde reden moet alle andere bebouwing aan het Pothoofd jonger zijn. De rooilijn van Pothoofd 111 ligt terug ten opzichte van de overige bebouwing. Dit pand zal waarschijnlijk van niet lang na 1832 dateren<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Bron: Booronderzoek Sluiskwartier (2018). Gemeente Deventer archeologie

*Het voormalige fabriekscomplex Ten Zijthoff (Sluisstraat 2,4 en 6)*

De drie panden aan de Sluisstraat 2,4 en 6 hebben onderdeel uitgemaakt van één machinefabriek die in 1787 werd opgericht. De verschillende delen zijn in samenhang met elkaar gebouwd en vormen ondanks hun diversiteit in architectuur een eenheid. De gebouwen vormden daarnaast een markant beeld aan de oude haven en waren het negentiende-eeuwse industriële spiegelbeeld van de oudere Bokkingshang. Ze markeren nog steeds de toegang tot het Sluiskwartier. Het complex legt een stedenbouwkundige verbinding van het Sluiskwartier met de historische binnenstad<sup>2</sup>.

**Rijksmonumenten**

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig

*Conclusie*

De cultuurhistorische waarden in het gebied worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. De herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan het woonklimaat in het gebied. Diverse cultuurhistorische panden (zoals Sluisstraat 2, 4 en 6 en Pothoofd 117 en 123) en elementen (oude sluis) blijven behouden en worden gerenoveerd. Het plan heeft daarmee een positieve invloed op het behouden en versterken van cultuurhistorische waarden in het gebied. Het plan is hiermee uitvoerbaar vanuit het thema cultuurhistorie.

**4.3 Milieuaspecten****4.3.1 Bedrijven en milieuzonering****Wettelijk kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende milieucategorieën van bedrijven. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor verschillende milieucategorieën zijn richtafstanden weergegeven. De milieucategorieën zijn ingedeeld in een range van 1 tot en met 6. Bedrijven met categorie 1 hebben een kleine hindercirkel. Categorie 6 bedrijven zijn in het algemeen zware industriële bedrijven met relatief grote hindercirkels. De hindercirkels zijn weergegeven als richtlijnen. Door het treffen van maatregelen kan het zijn dat de werkelijke hinderafstand kleiner is dan de afstanden uit de richtlijnen. Er kan dan ook gemotiveerd worden waarom wordt afgeweken van de richtlijnen.

---

<sup>2</sup> Bron: Beschrijving cultuurhistorische waarden Sluiskwartier



### Omgevingstype

Om over een gebied een milieuzonering te kunnen leggen, moet eerst de gevoeligheid van een gebied worden bepaald. De gevoeligheid van een gebied wordt bepaald door het omgevingstype. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Tabel 4.1 Overzicht omgevingstypen

Omgevingstype	Omschrijving
Rustige woonwijk / rustig buitengebied	Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied. De richtafstanden bij dit omgevingstypen zijn opgenomen in tabel 4.2.
Gemengd gebied	Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang. Bij een gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Richtafstanden per omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

**Situatie plangebied**

Voor het plangebied is een notitie bedrijven en milieuzonering opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling een milieugevoelige functie betreft. Gezien de ligging nabij de binnenstad van Deventer en de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand conform de VNG-publicatie een trede lager worden bijgesteld (zie tabel 4.2).

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven, waaronder een horecagelegenheid, diverse restaurants, een kapper en een tweedehands fietswinkel te vinden. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 1 en 2 volgens de definities van de VNG.

Voor vrijwel alle bedrijven in de omgeving van het plangebied geldt dat de milieufacturen het plangebied niet raken. De milieufacturen van bedrijven in de omgeving met een grote richtafstand, zoals Nouryon, blijven op geruime afstand van het plangebied. Eén horecagelegenheid grenst direct aan het plangebied. Mogelijke hinder hiervan op het gebied van geur en geluid op het plangebied is onderzocht in separate onderzoeken (zie bijlage 4 en 5). Daarbij is geconcludeerd dat de nieuw geplande milieugevoelige functies kunnen bestaan naast deze horecagelegenheid.

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een maximale milieucategorie van 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 m (in verband met de ligging in gemengd gebied). De voorgenomen ontwikkelingen hebben daarom geen effect op de omgeving rond het plangebied. Omliggende gevoelige bestemmingen vallen buiten de geldende milieufacturen. Binnen het plangebied zelf worden gevoelige functies (zoals wonen) en bedrijvigheid zo gesitueerd dat deze geen hinder van elkaar ondervinden.

Voor de Brinkgarage geldt dat bij de inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met het situeren van de woningen ten opzichte van de garage. Mogelijke geluidseffecten van de Brinkgarage op het plangebied zijn ook onderzocht in een akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.3.2.). Conclusie is dat negatieve effecten van de Brinkgarage op het plangebied zijn uit te sluiten.

**Conclusie**

Bezien vanuit het thema bedrijven- en milieuzonering is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

**4.3.2 Geluid**

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

**Wettelijk kader**

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden, namelijk:

- Wegverkeerslawaaï
- Railverkeerslawaaï
- Industrielawaaï

Voor de planlocatie is met name wegverkeerslawaaï relevant. In de wet is bepaald dat iedere weg een geluidzone heeft, met uitzondering van 30 km/uur wegen en woonerven. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Wanneer binnen een geluidzone van de weg nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen plaatsvinden (zoals woningbouw), dient middels een akoestisch onderzoek de geluidbelasting te worden bepaald.

De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. Als de berekende geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde dan vormt de bron geen belemmering voor het plangebied. Voor een berekende geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde is nieuwbouw alleen mogelijk wanneer ontheffing wordt verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het geluidbeleid van de gemeente.

In het geval dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dient de betreffende gevel als een dove gevel te worden uitgevoerd. Een dergelijke gevel heeft geen te openen delen in geluidgevoelige ruimtes, waardoor toetsing aan de geluidnormen niet is vereist. Op basis van artikel 110g Wet geluidhinder en artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag er op de geluidbelasting vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen, een aftrek worden toegepast in verband met het stiller worden van het verkeer in de toekomst.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de geluidgezoneerde wegen Pothoofd, Zandpoort, Bokkingshang, Emmastraat en Rijksstraatweg N344. Het plangebied is verder gelegen in een 30 km/uur gebied. Wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt zijn niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. In het geval van het Sluiskwartier is dit enkel de Sluisstraat. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt voor deze straat echter ook de geluidbelasting zoverre deze relevant verondersteld kan worden, onderzocht. De binnenplanse weg heeft eveneens een maximumsnelheid van 30 km/uur. Vanwege de verwachte lage etmaalintensiteit (lager dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) is deze weg echter niet relevant voor de geluidemissie en is deze niet nader onderzocht. Bij de toetsing is rekening gehouden met de richt- en grenswaarden van de Wet geluidhinder.

**Situatie plangebied**

Ten behoeve van het plan heeft TAUW een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidniveaus op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van de binnen en nabij het plan gelegen geluidbronnen (voor volledig akoestisch onderzoek, zie bijlage 6). De geluidsbelasting is per bron beschouwd en wordt hieronder nader toegelicht.

*Wegverkeerslawaaï*

Op basis van de rekenresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Pothoofd is met 64 dB op de aan de weg gelegen gevels voor een aantal bouwblokken hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. Maatregelen zijn noodzakelijk om de bouwblokken te realiseren. Op de zijgevels wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het Pothoofd overschreden, maar wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. Op de achtergevels wordt voor wat betreft het geluid van het Pothoofd voldaan aan de voorkeursgrenswaarde
- De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg (N344) is met 57 dB op de gevel hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB
- Op het hoge deel van plot 2 worden de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het verkeer over de Bokkingshang en Emmastraat overschreden, maar wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB

*Scheepvaartlawaaï*

Het scheepvaartlawaaï voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

*Brinkgarage*

Voor de directe hinder ten gevolge van de Brinkgarage wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit. Voor de indirecte hinder ten gevolge van de Brinkgarage geldt dat de richtwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden maar dat er wordt voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) uit de circulaire indirecte hinder.

*DAVO Bieren*

De geluidbelasting ten gevolge van DAVO bieren voldoet aan de richt- en grenswaarden.

*Stemgeluid*

Het stemgeluid bij gebruik van terras en rooftop binnen plot 10A overschrijdt de ambitiewaarde van 50 dB(A) ter hoogte van enkele gevels, maar voldoet aan de grenswaarde van 55 dB(A). Voor de bestaande woningen aan de noordkant van het plan is lager dan de ambitiewaarde van 50 dB(A).

### *Maatregelen*

Er vinden overschrijdingen plaats van de richt- en grenswaarden. Om te kunnen voldoen aan de wettelijk grenswaarden (zonder dat de noodzaak voor het realiseren van dove gevels ontstaat) dienen ten minste maatregelen getroffen te worden om het wegverkeerslawaai vanaf het Pothoofd te reduceren. In overleg met de gemeente Deventer is hiervoor een maatregel uitgewerkt waarbij het huidige wegdek (SMA-08) vervangen wordt door stiller asfalt: Dunne Deklagen B. Dit type asfalt is op dit moment één van de stilste gangbare beschikbare asfaltsoorten.

Na treffen van de maatregel Dunne Deklagen B voldoen de geluidbelastingen, met een waarde van maximaal 61 dB ten gevolge van het Pothoofd, aan de grenswaarde van de Wet geluidhinder (63 dB). De voorkeursgrenswaarde wordt op de voorgevels en een deel van de zijgevels nog wel overschreden. Andere maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard (geluidschermen) of zijn technisch niet toepasbaar vanwege de beperkte beschikbare ruimte tussen de weg en het plan en de noodzaak voor het behouden van fietspad en voetpad (vangrailscherm, diffractoren). Verlagen van de snelheid van 50 naar 30 km/uur is vanwege de belemmering van de doorstroming van de belangrijke ontsluitingsweg op dit moment niet aan de orde.

### *Gecumuleerde geluidbelasting*

Wanneer een geluidgevoelig gebouw een geluidbelasting ten gevolge van meerdere geluidbronnen ondervindt, worden bij het akoestisch onderzoek ook de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen onderzocht. Uit de gecumuleerde geluidbelastingen blijkt, dat de plots 2 tot en met 7 rondom sterk geluidbelast zijn. De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 66 dB(A) op de naar het Pothoofd gerichte gevels, 64 dB(A) op de zijgevels en 65 dB(A) op de achtergevels. Het wegverkeerslawaai is in hoge mate bepalend voor de gecumuleerde geluidbelasting. Ook het stemgeluid ten gevolge van (een maximale invulling) van de terrasfuncties in plot 10A en het geluid van de Brinkgarage dragen (in de dag- en avondperiode) in zekere mate bij aan de geluidbelastingen op de achterzijde, maar dan vooral op de gevels waar het wegverkeerslawaai overheersend is.

### **Conclusie**

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Wanneer het bestaande asfalt op het Pothoofd (nu SMA-08) wordt vervangen door stiller asfalt (Dunne Deklagen B) dan vinden er geen overschrijdingen plaats van de maximaal toelaatbare grenswaarden Wet geluidhinder
- De volgende voorkeursgrenswaarden en richtwaarden worden op delen van het plan overschreden:
  - Voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai Wet geluidhinder voor de wegen Pothoofd, Rijksstraatweg, Emmastraat en Bokkingshang
  - Voorkeursgrenswaarde van de circulaire indirecte hinder ten gevolge van de nieuwe ontsluiting van de Brinkgarage. Er wordt hiervoor wel voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A)



- Richtwaarde stemgeluid terrassen plot 10A. Deze bedragen maximaal 55 dB(A) aan de achterzijde van het plan. Vanuit de wettelijke bepalingen Activiteitenbesluit) gelden hiervoor, zolang geen sprake is van een binnentuin of een overdekt of verwarmd terras (of in de toekomst onder de Omgevingswet zolang geen sprake is van samenloop met muziekgeluid), geen grenswaarden
- Uit een berekening van de gecumuleerde geluidbelastingen blijkt dat de plots 2 tot en met 7 rondom sterk geluidbelast zijn. Maatgevende geluidbronnen op de voorgevels en zijgevels zijn het verkeer over het Pothoofd (ook na treffen van de maatregel) en het verkeer van overige wegen op de achtergevels
- Zolang geen ingrijpende maatregelen aan het wegverkeerslawaaï getroffen worden, zullen maatregelen aan overige bronnen weinig effect hebben en derhalve ook niet doeltreffend of doelmatig zijn
- Geluidreducerende maatregelen aan de (binnenstedelijke) wegen zullen naar verwachting stuiten op overwegende bezwaren van verkeerstechnische of stedenbouwkundige aard
- Wanneer uit een afweging blijkt dat het plan leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dan dienen hogere waarden vastgesteld te worden voor de volgende wegen:
  - Pothoofd: Voor- en zijgevels gehele plan. Opgemerkt wordt hierbij dat voor de bestaande adressen deels al hogere waarden verleend zijn op de voorgevels. Deze kunnen in principe in stand blijven
  - Rijksstraatweg: Zijgevels plot 2, achtergevels plot 2, 3, 4, 5 en 7 en voorgevels plot 2 en 3
  - Emmastraat: Zij- en achtergevels plot 2
  - Bokkingshang: Achtergevels plot 2
- In een later stadium dient onderzocht te worden welke eisen gesteld dienen te worden aan de geluidwering van de gevels teneinde te voldoen aan de wettelijk vereiste binnenwaarde.

De hogere waardenprocedure wordt gekoppeld aan de ontwerp bestemmingsplanprocedure.

#### 4.3.3 Bodem

##### **Wettelijk kader**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

##### **Situatie plangebied**

Om de ontwikkeling van maximaal 67 woningen mogelijk te maken is door TAUW in 2019 een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied van het Sluiskwartier te Deventer (zie bijlage 7). Het onderzoek laat de volgende resultaten zien:

### *Immobiele verontreinigingen*

In het verleden hebben diverse verdachte activiteiten plaatsgevonden in het plangebied. Zo blijkt dat in het verleden onder andere machinefabrieken, autobedrijven en diverse tanks aanwezig zijn geweest. Over de gehele locatie is het bodemtraject van 0 tot 2 m -mv (met uitschieters tot 5 m -mv) geroerd. Binnen deze geroerde laag zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In de geroerde laag zijn overschrijdingen van zware metalen (met name koper, lood en zink) aangetroffen. In één boring (boring 610) is een beduidend hoger gehalte PAK en is cadmium boven de interventiewaarde gemeten. Uit omliggende boringen blijkt echter dat dit een incidentele uitschieter betreft. Gezien het heterogene karakter van de verontreiniging is er sprake van een diffuse bodemverontreiniging met zware metalen en PAK welke te relateren zijn aan het voormalige gebruik van het plangebied. Het betreft een immobiele verontreiniging welke niet is uitgelooft naar het grondwater. Bij de herontwikkeling dient uiteraard wel rekening gehouden te worden met de diffuse verontreiniging. Binnen het plangebied kunnen geen deelgebieden worden aangewezen die beduidend schoner zijn. Er is geen sprake van een aaneengesloten interventiewaarde contour van meer dan 25 m<sup>3</sup>. Er is dan ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Naast de chemische kwaliteit is de geroerde bodemlaag ook verkennend op asbest onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn bijmengingen van puin waargenomen. Daarnaast is in één graafgat een stukje asbesthoudend leisteen aangetroffen. Dat maakt de grond asbestverdacht. In de bovenste bodemlaag is een gehalte van 2 mg/kg.ds aan asbest gemeten. In de grondfractie is geen asbest gemeten. In de overige mengmonsters is ook geen asbest gemeten. De gemeten gehalten asbest overschrijden de 0,5 x interventiewaarde niet. Om die reden is de locatie ter hoogte van het graafgat voldoende onderzocht met betrekking tot asbest. De locatie is, behoudens van deelgebied 6 (achter Sluisstraat 4, voor een overzicht van alle deelgebieden zie het bodemonderzoek in bijlage 7), voldoende onderzocht met betrekking tot asbest. Dit vormt geen belemmering voor de herontwikkeling.

Voor deelgebied 6 is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit blijkt dat de zintuingelijke waarnemingen de sanering die in 2016 heeft plaatsgevonden bevestigd. In het bodemtraject van 0 tot 0,3 m -mv is een cunetzand aangetroffen, daaronder een puinfunderingslaag en tot slot een worteldoek. De ondergrond onder het worteldoek is geanalyseerd op asbest. Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de geanalyseerde mengmonsters asbest is aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

### *Mobiele verontreinigingen*

Onderstaande tabel bevat conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de verontreinigingen met minerale olie.

*Tabel 4.3 Conclusies en aanbevelingen mobiele verontreinigingen per deelgebied*

Deelgebied / locatie	Conclusie	Aanbevelingen
Deelgebied 1 (achter Sluisstraat 6)	In de grond en grondwater zijn maximaal achtergrond- of streefwaarde overschrijdingen gemeten.	Onduidelijk of de verontreiniging met minerale olie nog steeds aanwezig is ( en wat de omvang is). Met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling worden hier beperkte graafwerkzaamheden uitgevoerd tot circa 0,5 m-mv voor aanleg van paden. Op basis van aanvullend onderzoek (zie bijlage 9) is gebleken dat bij werkzaamheden tot 1 m -mv geen aanvullende maatregelen nodig zijn vanuit de Wet bodembescherming. Wel zijn basishygiëne maatregelen (CROW400) van toepassing bij deze werkzaamheden in de bovengrond. In het V&G plan dient rekening gehouden te worden met eventuele uitdamping van minerale olie en aromaten uit de ondergrond.
Deelgebied 2 (Pothoofd 127)	Tijdens het onderzoek is een boring met peilbuis in de kern van de verontreiniging geplaatst. Zintuiglijk zijn geen waarnemingen aangetroffen die duiden op een verontreiniging op een verontreiniging met minerale olie. In de grond en grondwater is geen verontreiniging aangetroffen groter dan de achtergrond- of streefwaarde. Daarnaast hebben in pandig tanks gelegen. In pandig hebben meerdere onderzoeken plaatsgevonden waarbij maximaal achtergrond- en streefwaarde overschrijdingen zijn gemeten.	De bekende onderzoeksinformatie is voldoende om een herbeschikking aan te vragen.  De bestaande bebouwing van Pothoofd 127 wordt gesloopt en er zal nieuwbouw gerealiseerd worden. Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht. Aandachtspunt tijdens de ontwikkeling is de mogelijke aanwezigheid van tanks.
Deelgebied 3 (Parkeerterrein achter Sluisstraat 6)	Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten.	Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht.
Deelgebied 4 (Pothoofd 113 t/m 117) en deelgebied 5 (Pothoofd 161 t/m 167)	Geen sprake van een mobiele verontreiniging met minerale olie en aromaten.	Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht.

Deelgebied / locatie	Conclusie	Aanbevelingen
Deelgebied 6 (achter Sluisstraat 4)	De interventiewaarde wordt niet overschreden is er geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de grondverontreiniging wordt geschat op circa 60 m <sup>3</sup> .	Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht.
Deelgebied 7 (achter Pothoofd 105 t/m 109)	Er zijn geen tussen- of interventiewaarde overschrijdingen aangetoond. Wel is plaatselijke een oliefilm aangetroffen.	Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht. Aandachtspunt voor de uitvoering: mogelijk kans op aantreffen olieplaatjes / oliefilm
Deelgebied 8 (Pothoofd 113 t/m 117)	Op de locatie heeft een ondergrondse tank gelegen. Deze heeft een verontreiniging veroorzaakt met minerale olie in de grond groter dan de interventiewaarde. De omvang is geschat op circa 1,5 m <sup>3</sup> . De locatie is beschikt als geen geval van ernstige bodemverontreiniging.	Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht.
Peilbuis 3 (achter Pothoofd 127)	In de grond en het grondwater zijn tussenwaarde overschrijdingen gemeten aan minerale olie. De oorzaak en omvang van de verontreiniging is niet bekend. Daarnaast is het niet bekend of in de kern van de verontreiniging is gemeten.	Op basis van aanvullend onderzoek (zie bijlage 9) is gebleken dat bij werkzaamheden tot 1 m - mv geen aanvullende maatregelen nodig zijn vanuit de Wet bodembescherming. Wel zijn basishygiëne maatregelen (CROW400) van toepassing bij deze werkzaamheden in de bovengrond. In het V&G plan dient rekening gehouden te worden met eventuele uitdamping van minerale olie en aromaten uit de ondergrond.
Tank inpandig Pothoofd 119-121	In de grond zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen gemeten aan minerale olie en aromaten. Het grondwater is niet onderzocht.	De bestaande bebouwing van Pothoofd 127 wordt gesloopt en er zal nieuwbouw gerealiseerd worden. Voor de herontwikkeling is de locatie voldoende onderzocht. Het uitgangspunt is dat tijdens de uitvoering geen contact is met grondwater.
Tank inpandig Pothoofd 113-117	Inpandig is geen bodemonderzoek uitgevoerd.	Geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat het gebouw op de locatie blijft staan. Het is niet bekend of er een bodemverontreiniging op locatie aanwezig is. Vanuit herontwikkeling geen onderzoek noodzakelijk.

**Conclusie**

Op basis van het bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling, mits ter plaatse van de in de grond aanwezige verontreinigingen maatregelen (sanering) worden getroffen in de uitvoering om de kwaliteit van de grond dusdanig te maken dat deze geschikt is voor de functie wonen. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft het thema bodem.

**4.3.4 Luchtkwaliteit****Wettelijk kader**

De Wet luchtkwaliteit stelt grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn inzichtelijk gemaakt met het softwarepakket Geomilieu versie 2021.1 (goedgekeurd voor berekeningen conform standaardrekenmethode 1, 2 en 3 uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

**Situatie plangebied**

TAUW heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het project Sluiskwartier (zie bijlage 10). Uit het onderzoek blijkt dat de bijdrage van het Sluiskwartier voor NO<sub>2</sub> niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden voor de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Ook voor PM<sub>10</sub> wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit.

**Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft luchtkwaliteit.

**4.3.5 Externe veiligheid****Wettelijk kader**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, distributieroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/ bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Naast de aanwezigheid van stationaire bronnen kan transport van gevaarlijke stoffen een rol van belang vormen bij externe veiligheid. De vigerende regels hiervoor zijn te vinden in de circulaire RNVGS.

### **Situatie plangebied**

Voor het plangebied is de enige relevante risicobron de rivier de IJssel waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's daarvan zijn beschouwd in de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 die is vastgesteld door de raad. Het groepsrisico is lager dan 10 % van de oriëntatiewaarde. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel is dusdanig beperkt dat er geen PR 10-6 plaatsgebonden risicocontour aanwezig is.

Indien een calamiteit met een schip met brandbare vloeistoffen plaatsvindt kan dit escaleren naar een drijvende brandende vloeistof ofwel een plasbrand op de IJssel. Een plasbrand ontstaat doordat de tank van de binnenvaarttanker openscheurt na bijvoorbeeld een aanvaring. Hierdoor ontstaat een gat en stroomt een groot deel van de benzine in korte tijd uit. De benzine verspreidt zich over het water en bereikt de kade. Ontsteking van de plas leidt tot een korte hevige brand. De stromingssnelheid van het water is van invloed op de grootte en vorm van de plas. Door de stroming van het water kan een ongecontroleerde verspreiding van de plas plaatsvinden.



Voor de IJssel zijn geen plasbandaandachtsgebieden vastgesteld, maar vrijwaringszones. Deze zone is 30 m. Het plangebied valt volledig buiten deze zone. Ook is het plangebied vanaf meerdere richtingen bereikbaar voor de hulpdiensten. Vluchten van de IJssel af is in meerdere richtingen mogelijk.

### **Conclusie**

Gezien de lage risico's ten gevolge van het vervoer van de gevaarlijke stoffen op de IJssel is het plan realiseerbaar binnen de gestelde veiligheidsambities voor dit gebied in Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid.

### **4.3.6 Ecologie**

#### **Wettelijk kader**

Op voorgenomen initiatief is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming) en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming). Beide thema's zijn vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

#### *Soortenbescherming*

In de wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

#### *Gebiedsbescherming en stikstofdepositie*

Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden, zijnde Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning in het kader van de gebiedsbescherming aangevraagd moet worden. Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt dat de aanlegfase van woningen vrijgesteld zijn van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof. Wel kan een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van nieuwbouw van woningen leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de kwetsbare natuur.

**Situatie plangebied**

Ecogroen heeft in 2019 onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wet Natuurbescherming voor de herontwikkeling van de projectlocatie (zie bijlage 11).

*Soortenbescherming*

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten. In de bebouwing in het plangebied is sprake van twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en één verblijfplaats van deze soort net buiten het plangebied (Schippersflat). Er zijn geen geschikte holtes voor boombewonende vleermuizen aanwezig. Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten. Schade aan onmisbaar foerageergebied en belangrijke vliegroutes voor vleermuizen worden echter niet verwacht. In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van algemene, grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën aangetroffen en/of te verwachten. De panden in het gebied zijn niet in pandig onderzocht. Er bestaat hier een kans op mogelijke verblijfplaatsen van de steenmarter. Naar verwachting zullen de dieren gemakkelijk een andere verblijfplaats betrekken. In het plangebied zijn geen vogelsoorten aanwezig of te verwachten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Wel is er sprake van mogelijke broedbiotopen voor algemene vogelsoorten in de bebouwing, bomen, tuinbeplanting en struwelen aanwezig in het plangebied. Ook zijn geen vaste verblijfplaatsen van reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten (uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel).

Aantasting van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en steenmarter zijn niet op voorhand uit te sluiten. Voor beide soorten geldt dat alle voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade tijdens de uitvoering van de sloop en nieuwbouw tot een minimum te beperken. Voor beide soorten is reeds een ontheffing in het kader van de Wnb verleend, waarin deze voorzorgsmaatregelen zijn beschreven.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van algemene broedvogels. In de periode van maart tot augustus (broedseizoen) is een (periodieke) controle van de projectlocatie noodzakelijk op de aanwezigheid van nesten van broedvogels. Indien deze aanwezig zijn, wordt een verstoringvrije zone aangehouden gedurende het broedseizoen.

*Gebiedsbescherming en stikstofdepositie*

De projectlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden (Rijntakken op circa 140 m afstand). Gezien de aard van de werkzaamheden op een al dicht bebouwde locatie langs drukke verkeersaders zijn geen directe negatieve effecten te verwachten (als gevolg van onder meer licht, geluid of trillingen) op instandhoudingsdoelstellingen van Rijntakken en andere natuurgebieden die zijn beschermd onder de Wnb. Ook effecten van stikstofdepositie als gevolg van het plan zijn uitgesloten. Zie hiervoor een nadere beschrijving in paragraaf 4.3.7.

**Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft ecologie.

**4.3.7 Stikstof****Wettelijk kader**

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof. Een bestuursorgaan stelt een plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000- gebied, uitsluitend vast na een passende beoordeling waaruit blijkt dat de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Daarom dient voor nieuwe of gewijzigde plannen onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Een plan kan alleen worden vastgesteld als de stikstofdepositie op geen enkele relevante en voor stikstof gevoelige locaties toeneemt. Bij (wijziging van) plannen wordt het projecteffect bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bij plannen is de feitelijke bestaande planologisch legale situatie ten tijde van vaststelling van het plan.

Wanneer er sprake is van een toename in stikstofdepositie kan in een ecologische voortoets of passende beoordeling onderzocht worden of effecten daadwerkelijk op gaan treden als gevolg van het plan en of deze de natuurlijke kenmerken van het gebied aantasten.

**Situatie plangebied**

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken (circa 150 meter). Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand van het plangebied gelegen. Hier worden geen effecten door stikstoftoename verwacht. Om dit uit te sluiten en mogelijke effecten op het gebied Rijntakken te bepalen is een AERIUS-berekening gemaakt, met behulp van de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2021 (bijlage 12). Als referentiesituatie voor dit project geldt de feitelijke bestaande planologische legale situatie ten tijde van vaststelling van het plan.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is per 1 juli 2021 in werking getreden. Als gevolg daarvan zijn bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningsplicht voor het aspect stikstofdepositie. De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval en transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats alsmede eventuele tijdelijke omrij-effecten als gevolg van de werkzaamheden. De vrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Ondanks deze vrijstelling is de

aanlegfase wel meegenomen in de AERIUS-berekening gezien de korte afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied. De aanlegfase vindt plaats tussen 2022 en 2025 en bestaat uit verschillende onderdelen: de sloop van de panden op plot 7, de sloop van de panden op plot 2 en 5 en de bouwfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de aanlegfase blijkt een rekenresultaat van:

- 0,48 mol stikstof/ha/j op 23,07 ha gekarteerd Natura 2000-gebied in 2022
- 1,35 mol stikstof/ha/j op 293,99 ha gekarteerd Natura 2000-gebied in 2023
- 2,18 mol stikstof/ha/j op 8.829,26 ha gekarteerd Natura 2000-gebied in 2024
- 1,09 mol stikstof/ha/j op 1,09 ha gekarteerd Natura 2000-gebied in 2025

Vanwege de inwerkingtreding van de Wsn geldt dat een vrijstelling geldt van de natuurvergunningplicht voor het berekende resultaat voor de aanlegfase. Het berekende resultaat vormt derhalve onderdeel van de reeds aanwezige totale Nederlandse stikstofemissie door de bouwsector.

Voor de berekeningen voor de gebruiksfase geldt dat in rekenjaar 2026 blijkt een grootste afname van 0,04 mol stikstof/ha/j op 1,44 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het plan kan hiermee worden vastgesteld.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

### **4.3.8 Geur**

Zoals in paragraaf 4.3.1 reeds beschreven, is een geuronderzoek uitgevoerd om de effecten van horeca inrichting DAVO bieren op haar omgeving te toetsen.

### **Algemeen**

In de NeR (Nederlandse Emissie Richtlijn) is voor bierbrouwerijen een bijzondere regeling opgenomen. Volgens deze bijzondere regeling zijn er vier relevante bronnen van geuremissies bij het brouwproces. Dit zijn de maischen, het koken en de wort van de diffuse emissies. Diffuse emissies kunnen optreden bij het vergisten, lageren, filteren en bottelen. Middels berekeningen kan de geurblootstelling in de omgeving bepaald worden. Daarbij wordt onder andere de geuremissie, de emissieduur en de schoorsteenhoogte van belang geacht. Op basis van meteogegevens wordt vervolgens de verspreiding van geur bij gevoelige objecten in de omgeving berekent.

### **Situatie plangebied**

Direct naast het plangebied is een horecagelegenheid gelegen. In 2015 is door TAUW een geuronderzoek (bijlage 4) uitgevoerd om de geuremissies van deze horecagelegenheid te

bepalen. Hiervoor is gebruik gemaakt van beschikbare geurkentalen. Voor de emissie van maischen en wortkoken is ervan uitgegaan dat emissies via een ontgeuringsinstallatie worden geëmitteerd. In de berekeningen is onderscheid gemaakt in een ontgeuringsinstallatie met een rendement van 85 % en een ontgeuringsinstallatie met een rendement van 95 %. Ook is onderscheid gemaakt in het wel of niet toepassen van 'good housekeeping'. Dit zijn maatregelen waardoor de geuremissie van diffuse bronnen verder gereduceerd kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan het sluiten van deuren en ramen van het brouwhuis, het dichtmaken van kier en het regelmatig reinigen van de bostelsilo. In totaal is dus voor vier scenario's berekend of de emissies binnen de norm blijven. Uit de uitkomsten van het onderzoek blijkt dat in alle scenario's de emissies ruim binnen de norm blijven en er dus geen sprake is van significante geurhinder voor de omgeving. Tevens is getoetst aan de Beleidsregel geur bedrijven (niet agrarisch) Overijssel 2018. Daarbij is vastgesteld dat de in het onderzoek geconstateerde geurhinder rond de streefwaarde uit voorgenoemde beleidsregel blijft.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingplan uitvoerbaar is wat betreft geur.

### **4.4 Leidingen en kabels**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

In en rondom het plangebied is geen sprake van kabels en leidingen waarmee rekening gehouden dient te worden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. De kleinere, lokale leidingen dienen bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

### **4.5 Waterhuishouding**

#### **Wettelijk kader**

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Bij elk initiatief dient via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een aanvraag gedaan te worden. Op basis van de uitkomsten van deze toetsing stelt het waterschap een document op met uitgangspunten. Deze notitie is opgenomen in bijlage 2. Om de initiatiefnemer meer eenduidigheid te bieden ten aanzien van de waterhuishouding, zijn de uitgangspunten van het waterschap in deze uitgangspuntennotitie verwerkt.

### *Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1)
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2)
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1)

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

### *Gemeentelijk rioleringsPlan/Programma*

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het GRP (Gemeentelijk RioleringsPlan, per 2022 Gemeentelijk RioleringsProgramma, zie [www.water.deventer.nl/watertaken-1](http://www.water.deventer.nl/watertaken-1) voor de actuele versie) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

### *Hemelwaterbeleid*

In het GRP en Klimaatadaptatieprogramma is een voorkeursvolgorde opgenomen voor het omgaan met afstromend hemelwater van verharde oppervlakken. Daarbij is infiltratie van hemelwater in de bodem het uitgangspunt. In de meeste gevallen is de ondergrond van Deventer hier ook geschikt voor. Gezien klimaatverandering is de voorkeursvolgorde voor hemelwater als volgt:

- Bovengronds afvoeren naar groen (plantvakken en bomen) en daar infiltreren in de bodem
- Bovengronds afvoeren naar een bovengrondse groene infiltratievoorziening
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar een ondergrondse infiltratievoorziening
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar oppervlaktewater

Bij infiltratie van hemelwater in de bodem gelden de eisen van de gemeente Deventer. Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater dan gelden (ook) de eisen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de Waterwet en het Bouwbesluit 2012 artikel 6.18 is aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater op eigen terrein en het bevoegde gezag (gemeente) kan bepalen welke voorzieningen moeten worden aangebracht. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid opgenomen in het GRP en Klimaatadaptatieprogramma. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw



zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

#### *Grondwatervisie*

De grondwatervisie van de gemeente Deventer is gericht op het enerzijds voorkomen van grondwateroverlast (te hoge grondwaterstanden) en het anderzijds voorkomen van verdroging (lage grondwaterstanden). Door klimaatveranderingen zullen vaker langdurig droge (en hete) perioden voorkomen. In Deventer heeft dit met name gevolgen voor de groenvoorzieningen, die bij langdurig te kort aan water afsterven. Door onder andere zoveel mogelijk hemelwater vanaf maaiveld in de bodem te infiltreren, proberen we de hoeveelheid bodemvocht voor de beplanting op peil te houden.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021*

Waterschappen hebben hun eigen verantwoordelijkheden op het gebied van het regionale watersysteem. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- Zorgen voor voldoende oppervlaktewater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken
- Zorgen voor schoon oppervlaktewater: 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 ([www.wdodelta.nl/over-ons/beleid-regelgeving/waterbeheerplan/](http://www.wdodelta.nl/over-ons/beleid-regelgeving/waterbeheerplan/)). Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Het waterschap houdt voor de nieuwbouwlocatie rekening met klimaatverandering. In deze paragraaf zijn ook de uitgangspunten beschreven die door het waterschap gehanteerd worden. Op basis van deze gegevens dient de ontwikkelaar aan te tonen dat het toekomstige gebied voldoet aan deze richtlijnen.

#### **Situatie plangebied**

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen of waterbergingsgebieden. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of in de grondwaterfluctuatietoneelzone. Wel ligt een gedeelte van het plan binnen de beschermingszone van een waterkering en van leggerwatergangen van het waterschap.

#### *Vuilwater*

Binnen het plangebied ligt geen vuilwaterriool. Direct buiten de plangrenzen ligt een gemengd rioolstelsel in het Pothoofd en in de Sluisstraat. Binnen het plangebied wordt een vuilwaterstelsel aangelegd voor de inzameling en transport van afvalwater. Dit vuilwaterstelsel zal aansluiten op een vuilwater- of gemengd rioolstelsel in de omgeving. Bij voorkeur wordt deze aansluiting 'onder vrij verval' gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is zal een gemaal geplaatst moeten worden.

### *Hemelwater*

Conform het GRP en Klimaatadaptatieprogramma dient het hemelwater afstromend van de nieuwe verharde oppervlakken (dak en terrein) op particuliere terreinen te worden geïnfiltreerd in de bodem, waarbij minimaal 20 mm berging ten opzichte van dit verharde oppervlak moet worden gerealiseerd. Wanneer de neerslaghoeveelheid de bergingscapaciteit op particuliere terreinen overschrijdt dan mag het surplus aan hemelwater bovengronds worden afgevoerd naar openbaar gebied.

Daarnaast moet het plangebied getoetst worden op extreme buien die eens in de 100 jaar voorkomen. Gemeente Deventer hanteert hiervoor een kortdurende bui waarbij 63 mm in één uur valt. Tijdens deze bui mag het water niet tegen de gevels van de bebouwing komen. Het waterschap hanteert een langdurige bui van 111 mm in 48 uur waarbij gedurende deze bui de afvoernorm van 1,6 l/s/ha niet mag worden overschreden. In de praktijk blijkt dat wanneer aan de T=100 eis van de gemeente wordt voldaan er ook aan de T=100 eis van het waterschap voldaan wordt (63 mm berging en 20 mm infiltratie in 24 uur is meer dan de benodigde berging van 80 mm voor 111 mm neerslag in 48 uur).

Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis moet nader uitgewerkt worden in een waterhuishoudingsplan voor het plangebied.

### *Grondwater*

De representatief hoogste grondwaterstanden in het gebied liggen op basis van gegevens van het peilbuisennetwerk van de gemeente en het Dinoloket® rond de NAP +4,45 m. De hoogst gemeten grondwaterstand in de omgeving bedraagt NAP +5.56 m (februari 2018). Het maaiveld verloopt van circa NAP +6,50 m nabij de aansluiting op de Emmastraat aan de noordzijde van het plangebied tot NAP +7,50 m + NAP langs het Pothoofd. Dit betekent dat bij handhaving van de huidige maaiveldhoogten de ontwatering in het gebied voldoende is om grondwateroverlast te voorkomen. De grondwaterstanden zijn voldoende laag om te kunnen infiltreren in de bodem.

### *Waterkeringen*

Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen de beschermingszone deel "B" van de primaire waterkering langs de IJssel. Voor alle werkzaamheden die binnen deze beschermingszone worden uitgevoerd moet vooraf met het waterschap worden overlegd en is een watervergunning verplicht. De voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied zijn niet van dien aard dat verwacht mag worden dat deze niet vergund zullen worden.

### *Oppervlaktewater*

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het Pothoofd, ligt de IJssel. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de Singel (leggerwaterloop AS30). Het peil van de IJssel fluctueert. Het peil van de Singel is redelijk constant op NAP+ 5,75 m.

Het hemelwater wordt tot de maatgevende T=100 bui van 63 mm in 1 uur, vastgehouden binnen het plangebied. Wanneer de neerslag deze norm overstijgt zal het overtollige water overstorten

op de Singel (AS30). Daarbij wordt de afvoernorm van 1,6 l/s/ha bij de maatgevende T=100 bui van 111 mm in 48 uur niet overschreden.

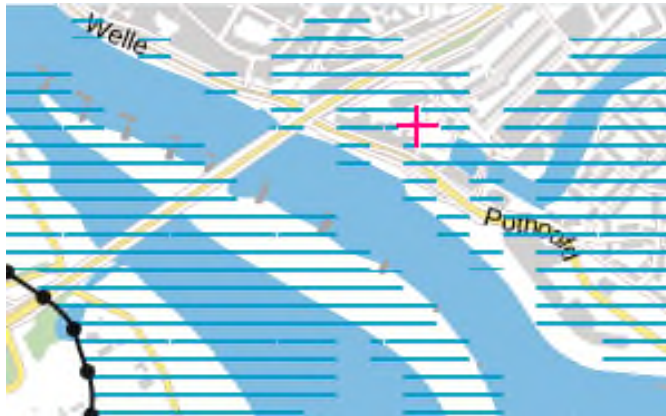
#### *Hoogten*

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een bouwpeil van 20 à 30 cm boven straatpeil geadviseerd. Bij de aanleg van kelderconstructies dienen waterdichte materialen en constructies te worden gebruikt. De waterdichtheid van de constructie(s) moet tot boven het vloerpeil worden doorgezet.

Gezien de ligging in bestaand gebied moeten de hoogten ook worden afgestemd op het omliggende gebied. Daarom is het mogelijk dat het vloerpeil lager wordt dan 30 cm boven het straatpeil. In dat geval dient zorgvuldig gekeken te worden naar voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag.

#### *Overstromingsrisico*

Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen die wel maatregelen die kunnen worden getroffen, waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Om dit risico in beeld te brengen is een overstromingsparagraaf opgesteld (zie bijlage 13). Hieruit blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied dat mogelijk kan overstroom, zie afbeelding hieronder.



*Figuur 4.3 Uitsnede kaart watergebiedsreserveringen (Omgevingsverordening Overijssel).*

Ondanks de kleine kans van voorkomen, bestaat de mogelijkheid tot overstroming voor het plangebied. Voor alle bestaande en nieuwe bebouwing geldt, dat het mogelijk is om in geval van calamiteit zich te begeven naar een hoger gelegen verdieping, totdat hulp voorhanden is. Om zo goed mogelijk rekening te houden met het overstromingsrisico, dienen de volgende voorzieningen/maatregelen te worden toegepast:

- Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels zodat bij geringe wateroverlast het gebouw droog blijft
- Aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde, van het water afgekeerde, hoofdontsluitingsweg met een noodontsluiting, zodat bereikbaarheid zo lang mogelijk gewaarborgd is

- Het opstellen van een evacuatieplan in overleg met de veiligheidsregio. Er is voldoende ruimte in de openbare gedeelten van het gebouw op de hogere verdiepingen voor verticale evacuatie
- Waterrobuust bouwen. Gebouwen worden zodanig ingericht dat bij eventuele overstromingen de schade zoveel mogelijk wordt beperkt. De vloer en de muren op de begane grond worden van waterrobuust materiaal gemaakt. De deuren worden waterdicht aangebracht
- Het verhoogd of op de eerste verdieping situeren van belangrijke apparatuur (zoals de noodstroomvoorziening)

### Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor dit plan als voldaan wordt aan de uitgangspunten opgenomen in de waterparagraaf.

## 4.6 Verkeer en parkeren

### 4.6.1 Verkeersafwikkeling

Royal HaskoningDHV heeft een verkeerskundige studie uitgevoerd naar de ontsluiting van de Brinkgarage (juni 2018, bijlage 14). Hieruit is gebleken dat het de voorkeur heeft om de Brinkgarage via het Pothoofd te ontsluiten. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeenteraad van Deventer besloten dat de Brinkgarage en het te ontwikkelen Sluiskwartier via een nieuw te maken aansluiting op het Pothoofd ontsloten worden. Deze aansluiting is voorzien ter hoogte van het slopen pand Pothoofd 105-107-109. Door deze ontsluitingsvariant is er een directe verbinding vanuit de belangrijkste aanrijroutes waardoor verkeersbewegingen worden beperkt. Ook zorgt dit voor een betere vindbaarheid van de Brinkgarage.

Daarnaast heeft Royal HaskoningDHV een onderzoek (zie bijlage 15) uitgevoerd om te bepalen hoe het nieuwe kruispunt het beste kan worden vormgegeven om de verkeersveiligheid en doorstroming te borgen. De zorg om verkeersveiligheid stond daarbij voorop (zie paragraaf 4.6.2). Op basis van de verkeersanalyse van Royal HaskoningDHV zijn drie mogelijke varianten van het kruispunt ontwikkeld, namelijk:

- Eénrichting fietspaden aan weerszijden van het Pothoofd
- Tweerichtingen fietspad aan de noordzijde van het Pothoofd
- Tweerichtingen fietspad aan de zuidzijde van het Pothoofd

De varianten zijn beoordeeld op vier criteria, te weten:

- Fietsstructuur
- Doorstroming
- Verkeersveiligheid en zicht
- Inpasbaarheid

Uit de analyse van de drie varianten blijkt dat inpasbaarheid en doorstroming de meest onderscheidende criteria zijn. De verkeersveiligheid is in alle varianten op orde. Binnen de huidige fietsstructuur past de variant met éénrichtingsfietspaden of het fietspad aan de noordzijde van het

Pothoofd het beste. Een tweerichtingenfietspad aan de noordzijde van het Pothoofd heeft echter tot gevolg dat een grootschalige herinrichting van het Pothoofd noodzakelijk is. Bij het behouden van de huidige éénrichtingsfietspaden is de nieuwe ontsluiting binnen het bestaande profiel in te passen. Om die reden is de variant met éénrichtingsfietspaden gekozen als voorkeursvariant. Onderstaande afbeelding bevat het schetsontwerp van deze variant.



*Figuur 4.4 Schetsontwerp voorkeursvariant verkeersontsluiting Sluiskwartier (bron: Ontsluiting Brinkgarage en Sluiskwartier, Royal HaskoningDHV 2021)*

#### 4.6.2 Verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt geweest bij de keuze voor de ontsluitingsvariant van het Sluiskwartier. In de voorkeursvariant (zie vorige paragraaf) is de verkeersveiligheid voldoende geborgd. De situatie blijft in de voorkeursvariant grotendeels gelijk aan de huidige situatie. De opstelstrook voor verkeer richting het Sluiskwartier kan in de bestaande middengeleider worden ingepast. In de schets zoals weergegeven in figuur 4.2 is uitgegaan van iets bredere rijstroken, maar dat is niet noodzakelijk. Als de huidige breedte van de rijstroken wordt aangehouden, past de variant binnen het bestaande profiel.

Een belangrijk aandachtspunt met betrekking tot verkeersveiligheid is de kruising van het fietspad met autoverkeer dat richting het Sluiskwartier/Brinkgarage gaat. Autoverkeer dat vanuit het Sluiskwartier richting het Pothoofd wil rijden heeft voldoende zicht op aankomende fietsers, zowel in oostelijke als in westelijke richting. Autoverkeer dat uit oostelijke richting het Sluiskwartier wil inrijden heeft voldoende zicht op fietsers in dezelfde richting en kunnen hierop anticiperen bij het afslaan. Op het moment dat een auto stil moet staan op het Pothoofd om voorrang te verlenen aan fietsers, is het iets lastiger om aankomende fietsers te zien. Dit komt doordat er geen ruimte is

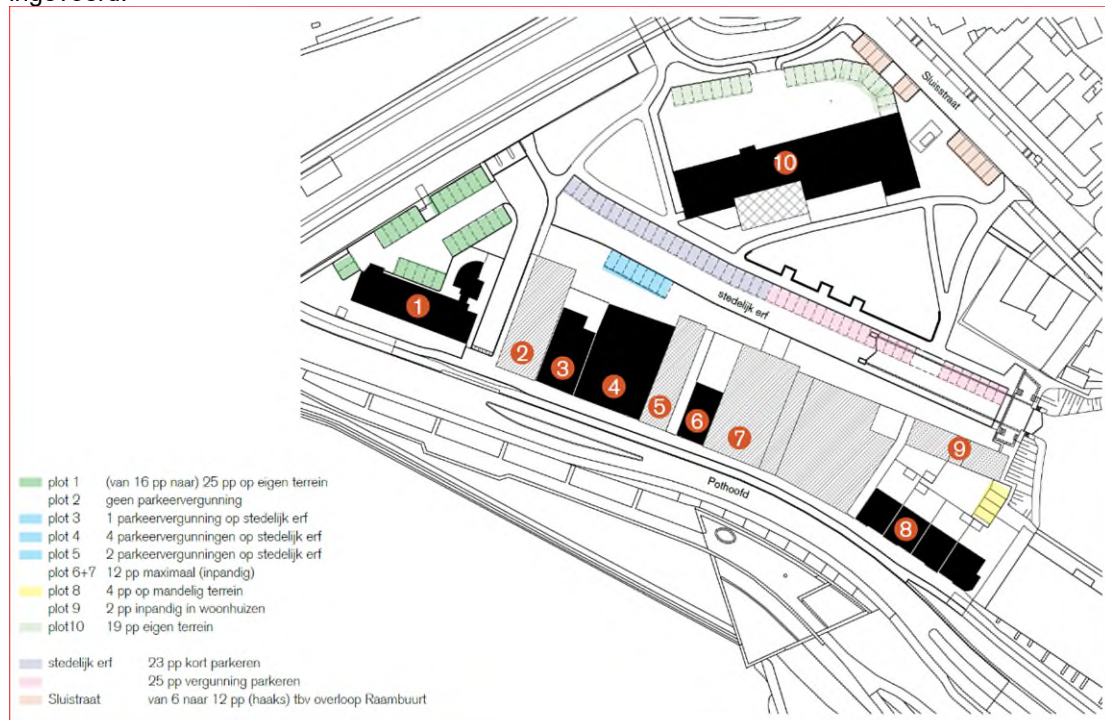


om het fietspad uit te buigen. Er bestaat een klein risico's op fietsers die tegen het verkeer in langs de bebouwing van het Pothoofd fietsen. Dit aantal fietsers wordt echter laag ingeschat, mede omdat de achterzijde van de bebouwing beter ontsloten gaat worden met diverse fietsverbindingen.

Concluderend wordt gesteld dat de verkeersveiligheid voldoende geborgd is in het plan.

#### 4.6.3 Parkeren

De functies in het Sluiskwartier moeten binnen de plangrenzen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte (zie figuur 4.5). De omringende buurten mogen van het Sluiskwartier geen parkeeroverlast ervaren. Voor het Sluiskwartier wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 auto parkeerplaatsen per woning. Dit is onderverdeeld in 1,0 voor het bewonersparkeren en 0,3 voor het bezoekersparkeren. Dit is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid. Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd op eigen terrein of inpandig. Dit lukt echter niet bij alle woningen. In die gevallen worden de parkeerplaatsen afgekocht en wordt het bewonersparkeren geregeld op het stedelijk erf. Hier zijn ongeveer 45 parkeerplaatsen voor gereserveerd. Voor bezoekers van de woningen wordt parkeren ook op het stedelijk erf georganiseerd. De bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning. Het deel van de parkeerplaatsen dat niet voor bewoners- en bezoekersparkeren van het Sluiskwartier nodig is, wordt gebruikt voor het bezoekersparkeren van het centrumgebied. Op dit parkeerterrein wordt betaald parkeren ingevoerd.



*Figuur 4.5 Verdeling parkeerplaatsen*



Op basis van de parkeerbalans blijkt dat in totaal 69,1 parkeerplekken nodig zijn voor het plan. Hierbij is rekening gehouden met overloop vanuit de Raambuurt. Het plan voorziet in 69 parkeerplekken (zie bijlage 16). Hierdoor ontstaat een tekort van 0,1. Dit is een dusdanig klein tekort dat dit buiten beschouwing kan worden gelaten. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernorm van de gemeente.

#### 4.6.4 Conclusie

Vanuit de thema's verkeer en parkeren bezien, is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

#### 4.7 Sociale veiligheid

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

- Stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het onder meer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting
- Afscheiding voortuin - tuinpad met uniforme hagen. aanleg door gemeente, instandhouding via overeenkomst
- Vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid
- Langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing
- Buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen
- Jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken

In het Sluiskwartier is duurzaam en klimaatneutraal wonen beoogd. De woningen zijn gesitueerd aan een stedelijk erf. Sociale veiligheid wordt in het plan geborgd door het creëren van een overzichtelijke openbare ruimte met een duidelijke begrenzing tussen openbaar en privé. De woningen zijn georiënteerd richting het stedelijk erf (de openbare ruimte). Dit zorgt voor sociale controle op de openbare ruimte. Ook is er voldoende verlichting aanwezig in het plangebied wat zorgt voor een veilig gevoel bij omwonenden. Bewoners kunnen zelf ook nog een en ander doen om de sociale cohesie te versterken. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Buurtapp ten behoeve van beveiliging
- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bijvoorbeeld onderhoud van tuinen of zonnepanelen
- Deelauto initiatieven
- Oppasouders over en weer

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

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk / noodzakelijk maken.

De activiteit 'woningbouw' valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r., maar blijft onder de drempelwaarde (drempelwaarde oppervlakte van 100 ha of meer, aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer, bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). De voorgenomen activiteit bestaat uit renovatie van bestaande panden, de sloop van enkele panden en de bouw van maximaal 67 woningen. Tevens wordt opgemerkt dat ook een m.e.r. plicht ontstaat wanneer, in het kader van de Wet natuurbescherming, een passende beoordeling opgesteld moet worden. Een passende beoordeling wordt opgesteld als effecten op Natura 2000 gebieden mogelijk significant zijn, bijvoorbeeld ten gevolge van een te hoge stikstofdepositie. In paragraaf 4.3.7 is toegelicht dat dit hier niet het geval is. Omdat de omvang van het voorliggende project onder de drempelwaarde van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht blijft, en ook geen passende beoordeling nodig is, is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit m.e.r. inwerking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld
- Het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de (vergunning)aanvraag voegen

De vormvrije m.e.r. beoordeling is opgenomen in bijlage 17. Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt geconcludeerd dat geen m.e.r. plicht aan de orde is.

## 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 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.

#### 5.1.2 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.

## 5.2 Planopzet

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 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.

#### 5.2.2.1 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.

#### **5.2.2.2 Ambachtelijk bedrijf – Sluiskwartier**

Binnen deze functie zijn ambachtelijke bedrijven toegestaan, naast de hoofdfunctie Wonen, op basis van een wijzigingsbevoegdheid. De ambachtelijke bedrijven die zijn toegestaan zijn opgenomen in bijlage 2 Ambachtelijke bedrijven – Sluiskwartier.

#### **5.2.2.3 Horeca – 2b**

De horecafunctie in het plangebied is specifiek bestemd met de functie 'horeca' met de daarbij behorende categorie. Op deze manier is het direct duidelijk welke horecacategorie (maximaal) is toegelaten. Binnen het plangebied is een afwijkmogelijkheid opgenomen om Horeca – 2b mogelijk te maken conform bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten.

#### **5.2.2.4 Maatschappelijk**

De maatschappelijke functie is, net zoals in de voorgaande bestemmingsplannen, een brede maatschappelijke functie. Binnen deze functie voorzieningen toegelaten ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, onderwijs, educatieve voorzieningen, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen, verenigingsleven en sociaal-culturele voorzieningen.

#### **5.2.2.5 Groen**

Het in het plangebied voorkomend (openbaar) groen is opgenomen binnen de functie Groen. Binnen de functie zijn in ieder geval toegelaten parken, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten zijn mogelijk binnen deze functie.

Binnen deze functie zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze functie toegestaan. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

De groengebieden zijn vaak tevens bestemd voor de opvang en berging van water, dit is dan ook in de functie opgenomen door dit specifiek op te nemen: waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's. Ook de oude sluis in het projectgebied maakt ook onderdeel uit van de functie Groen

Ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegelaten (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in bermen et cetera).

Verder zijn toegestaan geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten.

In de functie is de aanleg van parkeerplaatsen alleen mogelijk als daarvoor eerst een omgevingsvergunning is verleend.

#### 5.2.2.6 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is geen onderscheid meer gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. Alles is nu opgenomen binnen de functie Verkeer. Binnen deze functie zijn ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water opgenomen. Net als in de functie Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

### 5.3 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. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om Bouwregel-07, Bouwregel-16, Bouwregel-21, Bouwregel-25 en Bouwregel-26. Deze nummering is afkomstig uit het Chw bp Deventer, stad en dorpen, die als leidraad/standaard bestemmingswijze is gebruikt.

In de bouwregels zijn enkele specifieke mogelijkheden opgenomen.

- Met een omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 6 bouwlagen' en uitsluitend indien sprake is van de functie hotel, een grotere goot- en bouwhoogte worden toestaan. Daarbij is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6 bouwlagen' op het dak van de 5e bouwlaag een van binnen uit ontsloten dakterras te realiseren
- Binnen een aantal delen van het plan zijn specifieke voorwaarden in graden opgenomen voor de ter plaatse toegestane dakhelling
- Aan de zijde van het stedelijke erf geldt voor een aantal percelen dat middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat het bouwen en gebruiken van gebouwen alleen is toegestaan na de realisatie van een tuinmuur ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding
- Aan de zijde van het stedelijke erf mogen op een aantal percelen vanaf de tweede bouwlaag balkons worden gerealiseerd met een uitkraging van 1,8 m. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen



### 5.3.1.1 Wijzigingsgebieden

In hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het toevoegen van de functie Ambachtelijk bedrijf – Sluiskwartier. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 17 per kadastraal perceel de functie 'Ambachtelijk bedrijf - Sluiskwartier' toe te voegen en een ambachtelijk bedrijf te starten.

### 5.3.1.2 Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 5 bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemmingen overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. 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.

Het doel van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is het beperken van gebruiks- en bouwmogelijkheden of juist om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. De toegelaten functie- en bouwregels geven in die gevallen onvoldoende bescherming of mogelijkheden voor het betreffende gebied.

In een gebied kunnen meerdere functieregels en dubbelbestemmingen aanwezig zijn. In een dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen, waardoor in een gebied twee bouwregels kunnen gelden.

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. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen voorrangsbevestiging. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

### Archeologische waarden

In dit bestemmingsplan zijn diverse archeologische waarden aanwezig. Deze waarden worden beschermd door middel van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen kennen allen dezelfde elementen maar variëren onder andere in de gehanteerde oppervlaktegrenzen. Deze oppervlaktegrenzen bepalen welke ingrepen zonder archeologische voorwaarden aan bouwregels of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 10 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup> dieper dan 0,3 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 40 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### 5.3.1.3 Gebiedsaanduidingen

Hoofdstuk 6 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat in dit plangebied om de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

### 5.3.1.4 Algemene regels

Hoofdstuk 7 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik mogelijk is gemaakt, na realisatie daarvan, door feitelijke gebruiksverandering opnieuw (voor een tweede keer) gebruik zou kunnen worden gemaakt. Grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van een bouwplan, mag niet een tweede maal meetellen voor de toelaatbaarheid van andere bouwplannen. De anti-dubbeltelregel is een standaard regel, die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 19 Algemene bouwregels: De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan te staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegelaten, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling. Indien er sprake is van nieuwbouw dan mogen ook de bestaande afstanden en maten worden aangehouden. Tenslotte is er een algemene regel opgenomen welke aangeeft dat bouwen uitsluitend is toegestaan als

natuurinclusief bouwen met ten minste 15 punten uit de bijlage 'puntenlijst natuurinclusief bouwen' bij de regels.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn meerdere bepalingen opgenomen met betrekking tot algemene regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken.

- **Strijdig gebruik:** Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de toegelaten functies. Een aantal functies worden specifiek benoemd als strijdig gebruik, om discussies te vermijden
- **Beroep of bedrijf aan huis:** Dit betreft de bepalingen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse
- **Kleinschalige kinderopvang:** In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegelaten wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidssituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang
- **Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen:** In deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeren conform de parkeereis uit de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 of de rechtsopvolgers daarvan. Voorts is een lid opgenomen om ook voor de behoefte in ruimte voor laden en lossen de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 van toepassing te laten zijn. Het is mogelijk om van deze regel af te wijken middels een omgevingsvergunning. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien dat in het betreffende beleid is opgenomen en onder de daarin bepaalde voorwaarden of als er andere zwaarwegende belangen zijn die het afwijken hiervan rechtvaardigen

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10 % en om het profiel van wegen of bouwgrenzen in geringe mate aan te passen.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

- **Wijziging bestemmings- en bouwvlakken:** Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken (vlakken met eenzelfde toegelaten functie) en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven

### 5.3.1.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels: Dit hoofdstuk 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.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### 6.2 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 67 woningen mogelijk worden gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente verplicht is om eventuele kosten te verhalen. De gronden die uitgeefbaar zijn en waar woningen kunnen worden gerealiseerd, zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal vindt dus plaats via de gronduitgifte en is anderszins verzekerd. Er is daarom geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe Chw bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een Ontwikkelplan vastgesteld. Ook is er een website met de nodige informatie over het plan (zie [deze link](#)). Bij dat traject zijn omwonenden geïnformeerd, onder andere via een nieuwsbrief en een digitale bijeenkomst op 7 december 2021. Daaruit is niet naar voren gekomen dat het plan aanpassing behoeft.

Daarnaast heeft de gemeente contact en afstemming gezocht met instanties zoals provincie, waterschap, Omgevingsdienst enz. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met de PAR (welstandscommissie).

Het ontwerp bestemmingsplan gaat ter inzage en is online te raadplegen. Eenieder kan hierop zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden in een afzonderlijke reactienota samengevat en beantwoord. Dit kan mogelijk leiden tot veranderingen in het plan.