

## **Toelichting Chw bestemmingsplan 'Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17', Deventer**

**7 februari 2024**

**Kenmerk** R010-1244860PTL-V03-pws-NL

## Verantwoording

<b>Titel</b>	Toelichting Chw bestemmingsplan 'Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17', Deventer - vastgesteld
<b>Opdrachtgever</b>	RW Deventer B.V.
<b>Projectleider</b>	Paul Lammers
<b>Auteur(s)</b>	Elza van der Meer, Anne Vogelzang-Wijlens
<b>Tweede lezer</b>	Anne Vogelzang-Wijlens
<b>Projectnummer</b>	1244860
<b>Aantal pagina's</b>	65
<b>Datum</b>	7 februari 2024
<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

## Inhoud

1	Inleiding .....	6
1.1	Algemeen .....	6
1.2	Chw bestemmingsplan .....	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied .....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan .....	8
1.5	Leeswijzer .....	9
2	Planbeschrijving .....	10
2.1	Inleiding .....	10
2.2	Beschrijving huidige situatie .....	10
2.2.1	Omgeving van het plangebied .....	10
2.2.2	Huidige gebruik .....	11
2.3	Beschrijving toekomstige situatie .....	12
2.3.1	Stedenbouwkundige opzet .....	13
2.3.2	Verkeersstructuur .....	14
2.3.3	Duurzame bebouwing .....	15
2.3.4	Woningbouwprogramma .....	15
2.3.5	Parkeren .....	15
3	Beleidskader .....	17
3.1	Inleiding .....	17
3.2	Rijksbeleid .....	17
3.2.1	Omgevingswet .....	17
3.2.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	17
3.2.3	Ladder duurzame verstedelijking .....	17
3.2.4	Europese Kaderrichtlijn Water (2000) .....	18
3.2.5	Het Nationaal Waterplan .....	19
3.2.6	Conclusie Rijksbeleid .....	19
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid .....	19
3.3.1	Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel 2021 .....	19
3.3.2	Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021 .....	23
3.3.3	Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid .....	23

3.4	Gemeentelijk beleid.....	24
3.4.1	Omgevingsvisie Deventer (2019).....	24
3.4.2	Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking.....	25
3.4.3	Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer.....	27
3.4.4	Woonvisie Deventer (2018).....	29
3.4.5	Welstand en beeldkwaliteit.....	30
3.4.6	Conclusie gemeentelijke beleid .....	30
4	Randvoorwaarden .....	31
4.1	Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie .....	31
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.2.1	Cultuurhistorie en monumenten.....	33
4.3	Milieuaspecten .....	34
4.3.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	34
4.3.2	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.3.3	Geluid.....	37
4.3.4	Bodemkwaliteit .....	44
4.3.5	Luchtkwaliteit.....	45
4.3.6	Stikstof .....	46
4.3.7	Ecologie .....	47
4.3.8	Externe veiligheid.....	50
4.3.9	Waterhuishouding.....	51
4.3.10	Trillingen.....	56
4.4	Sociale veiligheid .....	57
5	Planopzet en juridische aspecten.....	58
5.1.1	Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening.....	58
5.1.2	Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet.....	58
5.2	Planopzet .....	59
5.2.1	Inleidende regels.....	59
5.2.2	Functieregels.....	59
5.3	Bouwregels .....	60
6	Uitvoerbaarheid .....	64
6.1	Inleiding.....	64

6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	64
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	64

Bijlage 1	Stedenbouwkundig kader
Bijlage 2	Archeologische quickscan
Bijlage 3	M.e.r.-beoordelingsnotitie
Bijlage 4	Notitie milieuzonering
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Vooronderzoek bodem
Bijlage 7	AERIUS-berekening
Bijlage 8	Quickscan FF
Bijlage 9	Nader onderzoek vleermuizen en zwaluwen
Bijlage 10	Nader onderzoek gierzwaluw
Bijlage 11	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 12	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 13	Notitie waterhuishouding
Bijlage 14	Onderzoek Trillingen

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

RW Deventer B.V. is voornemens om op de locatie van het voormalige Bouwbasic gebouw en de voormalige wasserij/strijkerij 'De Ooijevaar' (verder samen te noemen 'Bouwbasic') aan de Veenweg en Weseperstraat te Deventer enkele bedrijfspanden te slopen en 14 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren. De wijk Voorstad Oost, waarbinnen het plangebied is gelegen, heeft de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Aangrenzend aan het plangebied zijn reeds fabrieksgebouwen gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen gerealiseerd. De herontwikkeling van het zogenaamde 'Karwei-kwadrant' vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit drie deelpercelen, te weten: Bouwbasic (noordelijk deel), Zandhuis-Zwart (zuidelijk deel) en de oude Karweilocatie / Carbonia (oostelijk deel) (zie figuur 1.1). Dit voorliggend bestemmingsplan gaat alleen over het Bouwbasic-gedeelte.



Figuur 1.1 Het bouwblok met drie deelgebieden

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk. Om de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige Bouwbasic locatie planologisch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend Chw bestemmingsplan 'Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17' voorziet hierin.

## 1.2 Chw bestemmingsplan

Voor de woningbouw ter plaatse van het Bouwbasic gebouw is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar wordt gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (Chw) 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 waarmee van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving kan 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, een regeling voor het hebben van een uitweg (wordt normaal gesproken in de Algemene Plaatselijke Verordening geregeld) en een regeling voor natuurinclusief bouwen.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad Oost (zie figuren 1.2 en 1.3). Het terrein wordt begrensd door de Veenweg aan de westzijde, en de Weseperstraat aan noord- en oostzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk de voormalige bedrijfspanden van Zandhuis-Zwart en bouwmarkt Karwei. Dit zijn ook herontwikkelingslocaties binnen het Karwei-kwadrant.



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied in Deventer



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 de ligging van het plangebied weer) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de grenzen van het plangebied gelden de functieregels Beroepsonderwijs en Groen. Hierbij gelden respectievelijk 'Bouwregel-07' en 'Bouwregel-25'. Daarnaast is in het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde- Archeologie - 2 van kracht.

De vigerende functieregels komen niet overeen met de voorgenomen woningbouw en de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. 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 Chw bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige ruimtelijk-functionele situatie in het plangebied. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit Chw bestemmingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieuaspecten 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 bestemmingen 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 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Het plangebied en de beoogde ontwikkeling worden aan de hand van een beschrijving van huidige situatie, het huidige gebruik en de ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

In figuur 2.1 is de een foto opgenomen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg in zijn geheel bebouwd.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied

#### 2.2.1 Omgeving van het plangebied

Het Karwei-kwadrant, waarbinnen het plangebied is gelegen, ligt in de volkswijk Voorstad Oost. Dit is één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. Het plangebied bestaat uit het voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsonderwijs en de voormalige wasserij/strijkerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad Oost. Het is één van de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

Het plangebied ligt op de plek in Voorstad Oost waar wat grotere bedrijven gevestigd waren. Eind jaren '70 en begin jaren '80 zijn deze bedrijven vervangen door voornamelijk woningen. Meer recent (2013-2015) zijn in het kader van de herstructurering woningen toegevoegd op het voormalige aangrenzende T&D-terrein (voormalige blikfabriek van Thomas Thomassen & Frits Albert Drijver). Het plangebied is het laatste bouwblok waar bedrijvigheid is gevestigd. Het gehele karwei-kwadrant wordt geherstructureerd. Er zijn drie nieuwbouwprojecten waarvan het voorliggend plan er één van is. Voor de andere twee projecten geldt dat voor de ruimtelijke procedure nog loopt en de andere procedure is afgerond. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt het laatste nieuwbouwproject ook mogelijk gemaakt.

### 2.2.2 Huidige gebruik

#### Het Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Van de voormalige industriële bedrijven (waaronder de stoom- en machinewasserij De Ooijevaar, inktfabriek Carbonia en machinefabriek Zandhuis en Zwart) zijn alleen nog de gebouwen of delen van gebouwen aanwezig. In de loop van de tijd zijn er delen gesloopt, bijgebouwd en zijn er veelvuldig aanpassingen aan de gevels en de gebouwen gedaan.

#### Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Weseperstraat. Het pand bestaat uit een kantoorruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het gebouw werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwnijverheid.

Het pand staat direct aan de straat met de ingang aan de Veenweg. Het pand is kenmerkend voor bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig. Het gebouw heeft geen historische waarde en een beperkte architectonische uitstraling.



Figuur 2.2 Voormalig Bouwbasic gebouw

### De Ooijevaar

De voormalige Stoom en Machinewasserij De Ooijevaar staat op de noord/oosthoek van de planlocatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaande uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods is in de loop van de tijd diverse keren aangepast (gevelopeningen zijn toegevoegd en ramen zijn dichtgezet). Het gebouw is typerend voor deze bouwperiode met bijzondere hoekoplossingen en dakranden. De cultuurhistorische waarde van het pand 'De Ooijevaar' is minder dan bijvoorbeeld bij het gebouw van Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Sloop van De Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen om zo de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



Figuur 2.3 Voormalig gebouw stoom- en machinewasserij De Ooijevaar

### 2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Het Stedenbouwkundig kader (15 juni 2020) en de Nota van uitgangspunten (28 oktober 2020) vormen de basis voor dit Chw bestemmingsplan. In beide documenten zijn de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het terrein opgenomen. Alhoewel al deze kaders en uitgangspunten niet in het Chw bestemmingsplan zijn overgenomen, biedt het experiment verbrede reikwijdte meer mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan. Binnen dit experiment mag op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten, waaronder het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het stedenbouwkundige kader is opgenomen in bijlage 1.

### 2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

#### Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 m<sup>2</sup>. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging.



Figuur 2.4 Planopzet

#### Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karweikwadrant en Voorstad Oost. De bouwblokken op de Bouwbasic locatie zullen een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis Zwart en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm en detaillering.

*Bouwmassa*

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

*Hoogteaccenten markeren het Karwei-kwadrant*

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

Op de hoek Weseperstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeert de beëindiging van het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld door een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

*Architectuur*

Voor het Karwei-kwadrant wordt ingezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voortborduurde op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met de cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis Zwart
- Hoogteaccent op hoek Veenweg/Wesepersstraat markeert entree van het gebied

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn een compacte, stenige, bebouwing van de hoeken, verticale geleding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen aanwezig.

**2.3.2 Verkeersstructuur**

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten op de Veenweg. Het bouwplan is opgenomen in de bestaande structuur van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. De wijze van ontsluiting wordt niet aangepast. Ook voor fiets- en wandelverkeer verandert er weinig. Bewoners van de toekomstige woningen kunnen middels trottoirs veilig van en naar hun woningen lopen. Het station van Deventer is op korte afstand gelegen (circa 1 km) waardoor bewoners tevens snel toegang hebben tot openbaar vervoer.

### 2.3.3 Duurzame bebouwing

In het plangebied worden zeer duurzame woningen gebouwd. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. In de woning zit een – warmteterugwininstallatie, een warmtepomp en een PV-installatie (PV staat voor Photo Voltaic). Deze combinatie van technieken in combinatie met een hoogwaardig geïsoleerde buitenschil zorgt voor een beperkte warmtevraag. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben. Daarnaast is de woning te demonteren, te vervoeren en op een andere locatie weer op te bouwen.

### 2.3.4 Woningbouwprogramma

Met het woningbouwprogramma op de planlocatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Voorstad Oost. Er is daarom gekozen voor betaalbare woningen in het (middel)dure segment. Binnen het plangebied is op basis van ruimtelijke verkenningen gebleken dat er ruimte is voor de realisatie van 14 grondgebonden rijwoningen.

De 5 rijwoningen aan de Weseperstraat worden door de initiatiefnemer verhuurd. In de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente zijn afspraken gemaakt over het aantal huurwoningen en de prijscategorie. Na afloop van de huurperiode van de eerste verhuurder vervalt deze voorwaarde. De initiatiefnemer spant zich daarnaast in om bij de toewijzing van de woningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten of huishoudens met een middeninkomen. Voor de overige negen woningen langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs.

Hiermee wordt de diversiteit van het aanbod in de wijk vergroot en ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer. Zo wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie 2018.

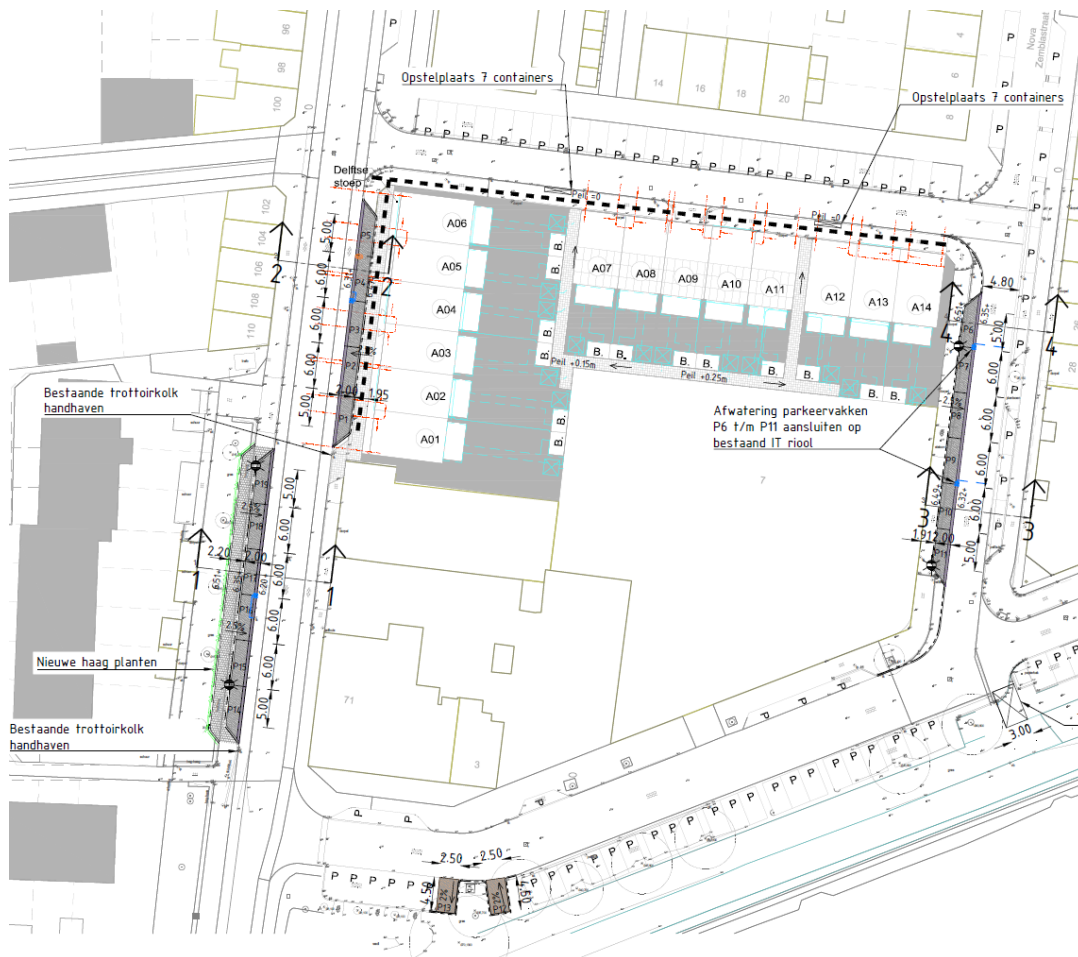
### 2.3.5 Parkeren

Door de wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' ontstaat er ook een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen.

Qua omvang is de Bouwbasic locatie niet geschikt voor het bieden van een kwalitatief goede parkeeroplossing zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, gezocht moet worden naar het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van vijf langspaarkeerplaatsen (zie figuur 2.5). Aan de overzijde van de Veenweg kunnen zes langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Ook langs de Weseperstraat kunnen zes langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd in de richting van het spoor. De overige parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd door de aanleg en upgrading van (bestaande) parkeerplaatsen aan de Weseperweg aan de zijde van het spoor. In nauw overleg met de gemeente is, rekening houdend met de spreiding van de werkelijke parkeerdruk over de dag/week, het aantal parkeerplaatsen vastgesteld op 19 stuks.

De kosten voor het aanleggen van de parkeervoorzieningen worden gedragen door de initiatiefnemer door, in lijn met het parkeerbeleid, een storting te doen in het gemeentelijk parkeerfonds. De gemeente draagt zorg voor de realisatie van de parkeerplaatsen.



Figuur 2.5 Realisatie 19 parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied (in het grijs)



## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Omgevingswet

Met de nieuwe Omgevingswet wordt het in de toekomst makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Met de Omgevingswet worden regels op het gebied van omgevingsrecht gebundeld en daarmee vereenvoudigd en gemoderniseerd. 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 januari 2023 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.

#### 3.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Omgevingsvisie heeft het Rijk vier prioriteiten vastgesteld. Een daarvan is 'Sterke en gezonde steden en regio's'. Het Rijk streeft naar een kwalitatief goede woningvoorraad, die regionaal aansluit op de woonbehoefte met nieuwe woon- en werklocaties binnen bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.

#### *Betekenis voor dit project*

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de regionale behoefte en het realiseren van een kwalitatief goede woningvoorraad. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen de bestaande stadsgrenzen. Hiermee wordt voldaan aan de hierboven genoemde (rijks)doelstellingen.

#### 3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

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. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Hiermee wordt beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Dit dient in de plantoelichting gemotiveerd en afgewogen te worden.

*Toetsing*

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 14 woningen in stedelijk gebied. De ontwikkellocatie voorziet deels in de afronding van de herstructurering van het Karwei-kwadrant. Hiervoor worden oude bedrijfsgebouwen gesloopt. Gelet op het aantal woningen is de ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Het aantal huishoudens in Deventer is de afgelopen jaren in Deventer sterk gegroeid en zal ook in de toekomst blijven toenemen. De Woonvisie Deventer 2018 (zie paragraaf 3.4.4) gaat op basis van huishoudensprognoses uit van een groei van tenminste 3000 woningen in de periode 2017-2026. Deze woningen moeten aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Recente prognoses wijzen uit dat de groei in de komende jaren nog groter zal zijn. Ook na deze periode blijft Deventer groeien.

Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 80 % van de woningvraag. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit en is er ruimte voor nieuwe plannen.

Het plan voorziet in huurwoningen voor het middeldure segment. Hiermee wordt ingegaan op de behoefte aan woningen in de wijk Voorstad Oost en wordt meer diversiteit nagestreefd. Het plan wordt gerealiseerd in een bestaand stedelijk gebied, en vormt een completering van Voorstad Oost.

*Betekenis voor dit project*

Met bovenstaande toets is de behoefte aan de woningen op deze locatie aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de bepalingen van de ladder 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.

*Betekenis voor dit project*

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.

*Betekenis voor dit project*

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 rijksniveau.

**3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid****3.3.1 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*

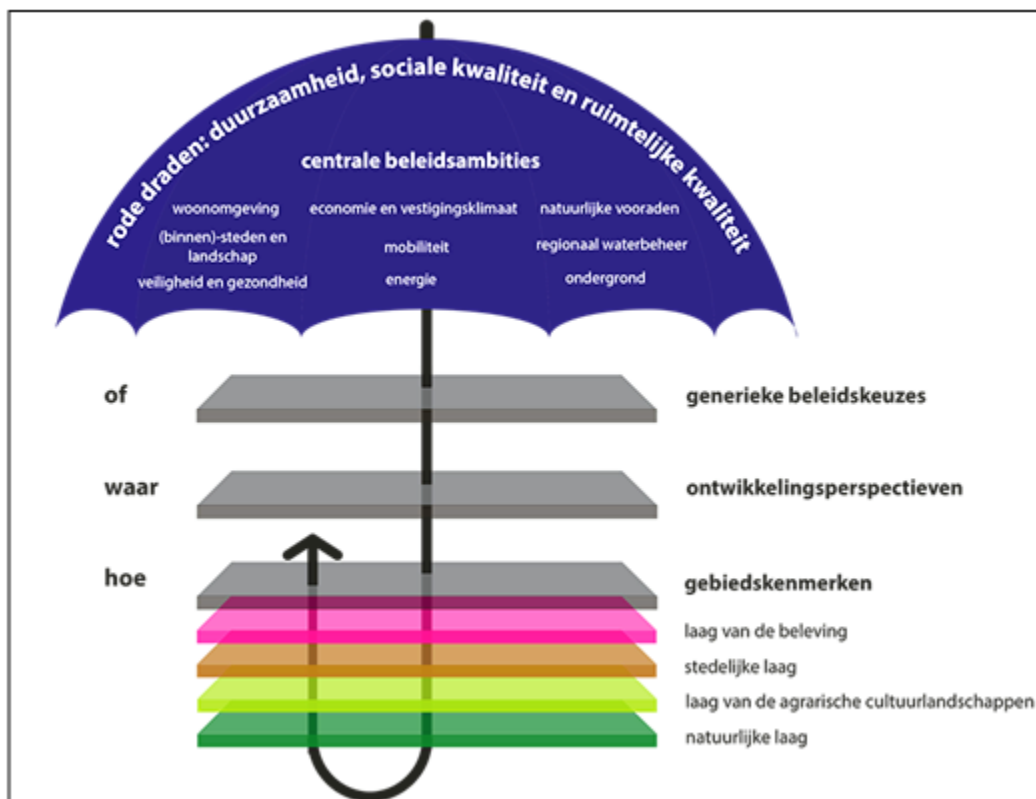
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor 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 worden gemaakt 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 ontwikkelperspectieven 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 bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

*Betekenis voor dit project*

De ontwikkeling van 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. Op basis van een toetsing aan de drie niveaus van het uitvoeringsmodel wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen passen binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie, de ontwikkelingsperspectieven en aansluiten bij de gebiedskenmerken<sup>1</sup>. 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

*Betekenis voor dit project*

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en hoe moet worden omgegaan met hemel- en afvalwater. De watertoets is in dit Chw bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.3.9. Deze watertoets is uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

**3.3.3 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid**

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan, op het aspect boringsvrije zone na, voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op provinciaal niveau.

---

<sup>1</sup> Voor dit gebied geldt het gebiedskenmerk 'stedelijk laag – bebouwingsschil 1900-1950'. De bebouwingsschil bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op het historische centrum. Op sommige plekken liggen ook fabriekscomplexen in of aansluitend aan woonwijken. Voor meer informatie over de gebiedskenmerken zie: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (12 april 2017).

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)

Als opvolger van het structuurplan heeft de gemeente Deventer 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

In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van Voorstad Oost. Dit gebied maakt onderdeel uit van de vooroorlogse wijken.



In het recente verleden zijn delen van vooroorlogse wijken, zoals Voorstad Oost, getypeerd als 'probleemgebied'. Met actieve betrokkenheid van de bewoners en met een gerichte aanpak van de problemen is de scheidslijn tussen 'probleem-' en gewilde buurt dun.

Ambitie vooroorlogse wijken:

In de vooroorlogse wijken willen de gemeente de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving aanpassen aan de hedendaagse woonwensen. Het gebied moet aantrekkelijk worden gemaakt voor creatieve stedelingen door een mix van functies te stimuleren. Het opwaarderen en versterken van het gemengde woonmilieu biedt Deventer kansen om zich met een bijzonder woon/vestigingsmilieu in de regio te profileren.

*Betekenis voor dit project*

- Meer cultuurhistorische gelaagdheid: bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de vroegere aanwezigheid van Bouwbasic gebouw en het gebouw De Ooijevaar. Ze wordt de karakteristieke uitstraling van de Ooijevaar meegenomen in het nieuwe architectonische ontwerp, komt de bouwmassa en locatie van de woningen overeen met de stedelijke structuur en worden de hoogten van daken afgewisseld
- Meer 'Deventer stedelijkheid': door woningen toe te voegen aan de wijk in het middeldure huursegment ontstaat een concurrerend vestigingsmilieu dat bijdraagt aan 'meer Deventer stedelijkheid'
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal: zorgen dat het autoverkeer het Hanzetracé en de N348 naar Salland gebruikt. Zo neemt de druk op de leefomgeving in delen van de binnenstad en de vooroorlogse wijken af. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op verkeersroutes
- Ongedeelde samenleving: het plan voorziet in grondgebonden, flexibele, duurzame en kwalitatief goede woningen
- Duurzame toekomst: de initiatiefnemer stimuleert kopers zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen
- Veilig en gezond leven: bij ontwikkelingen in de wijk wil de gemeente het bestaande groen behouden en stimuleren zij initiatieven om de buurt groener te maken. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de openbare ruimte

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

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

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2022-2026), de Hemelwaterverordening (2021) en het Deventer Klimaatadaptatieprogramma (2021).

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:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- 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 pompen 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 perceelegeenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. Dit is ook opgenomen in de Hemelwaterverordening. Bij nieuwbouw en transformatie is de perceelegeenaar verplicht op eigen terrein een infiltratievoorziening met 20 mm berging te realiseren dat binnen 24 uur weer beschikbaar is. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelegeenaar 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 perceelegeenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelegeenaar 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.

#### *Betekenis voor dit project*

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.3.9 is het resultaat van de watertoets opgenomen. De berging van hemelwater is geborgd in het voorliggend plan.

### 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 bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. Naast duurzame mobiliteit ligt de focus ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. In het bestuursakkoord van het college voor 2022-2026 wordt eveneens stevig ingezet op duurzaamheid. In het bestuursakkoord wordt aangesloten op de landelijke doelstelling in de Klimaatwet. Daarom zet de gemeente Deventer in op het realiseren van 55 % reductie van broeikasgassen ten opzichte van 1990.

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.

#### *Bouwrijp maken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren.

#### *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.

#### *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 (%)

#### *Klimaat*

Naast de energieopgave is er ook aandacht voor de klimaataanpak. In het Deventer Klimaatadaptatieprogramma (2021) is de opgave, ambitie en aanpak op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. 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.

Ook in de Omgevingsvisie is de ambitie voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierin wordt benadrukt dat de gemeente de stad klimaatbestendig en robuust wil inrichten en dat het stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig is. Dit betekent dat ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig worden uitgevoerd. Een klimaatadaptieve inrichting van de stad dient een aantal doelen: voorbereiden op pieken in de waterafvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, vasthouden van regenwater om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken van hittestress.

#### *Ecologie*

In de Nota natuurinclusief bouwen stelt de gemeente natuurinclusieve maatregelen verplicht bij nieuwbouw of renovatie indien de nieuwbouw zich daarvoor leent. Natuurinclusief bouwen biedt tevens kansen om ook doelstellingen voor klimaatadaptief bouwen te behalen. Veel van de maatregelen die voortkomen uit natuurinclusief bouwen hebben immers een positief effect op klimaatadaptatie (meer groen, meer biodiversiteit).

#### *Betekenis voor dit project*

De 14 grondgebonden woningen in het Karweikwadrant worden gasloos gebouwd en voorzien van PV-panelen. Daarnaast wordt er een warmteterugwininstallatie, een warmtepomp en een PV-installatie geïnstalleerd. In combinatie met een hoogwaardige isolatie maakt dit de woningen zeer energiezuinig. De woningen zijn daarnaast demontabel, vervoerbaar en op een andere plek op te bouwen. Dit maakt de woningen flexibel en aanpasbaar. Voor het gebouw 'De Ooijevaar' is onderzocht of delen van het gebouw getransformeerd of ingepast konden worden in het nieuwe plan. Een bouwkundige aanpassing aan het pand vraagt echter dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Dit geldt ook voor het behoud van de gevels. Bouwen met een (gedeeltelijke) gesloten kringloop is daarom niet mogelijk.

Klimaatadaptatie is de norm. De bebouwing, openbare ruimte en private buitenruimte wordt zo ingericht 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. Voor nieuwbouw geldt dat hemelwater op de eigen kavel moet worden geïnfiltreerd.

Tot slot worden maatregelen getroffen om de woningen natuurinclusief te bouwen. Op de hoek van de Weseperstraat en de Veenweg worden aan de kopse kant drie inbouw nestkasten voor mussen geplaatst. En aan de achterzijde van de woningen aan Weseperstraat komen twee vleermuiskasten en aan de kopse kant drie gierzwaluwkasten.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de meeste duurzaamheidsaspecten uit het duurzaamheidsbeleid van Deventer. Alleen aan het werken met gesloten kringlopen kan geen, of weinig uitvoer worden gegeven.

#### **3.4.4 Woonvisie Deventer (2018)**

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie 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. Daarbij inzetten op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat
2. Ongedeeld en inclusief: een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod
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 de stad 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' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

*Betekenis voor dit project*

- Betaalbaar, compleet en divers: met de ontwikkeling van het plangebied wordt de woningmarkt in Deventer uitgebreid met 14 woningen in het middeldure huursegment. De woningen sluiten goed aan bij de behoeften in de wijk. Met de komst van middeldure huurwoningen wordt ook de doorstroming vanuit sociale huurwoningen beter mogelijk binnen Voorstad Oost
- Goed wonen in wijken en dorpen: het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog. Door het toevoegen van huurwoningen in het middeldure segment wordt een beter samenstelling van inkomensgroepen van de wijk nagestreefd
- Duurzaam wonen: De nieuwe woningen worden aardgasloos en duurzaam gebouwd
- Vitaliteit en vernieuwing: de uitdaging binnen deze woningbouwontwikkeling ligt in het realiseren van huurwoningen die toch natuurinclusief worden gebouwd en waar aandacht is voor klimaatadaptatie

*Conclusie*

Gezien bovenstaande sluit het goed aan bij de ambities uit de woonvisie.

**3.4.5 Welstand en beeldkwaliteit**

Welstand heeft als doel een prettige leefomgeving te behouden en te versterken. In Deventer zijn voor de verschillende wijken de welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota (2014).

Het plangebied is in de welstandsnota opgenomen in het gebied 'Mozaïek'. De bebouwing in dit gebied soms planmatig tot stand gekomen, maar meestal gaat het om bebouwing die in de loop der tijd (1900 – 1940) is ontstaan. Er is veel variatie in het straatbeeld door de aanpassingen die in de loop der tijd aan de woningen zijn gedaan. Verschillen in bouwhoogtes, voorgevels, dakvormen en dergelijken zijn dan ook kenmerkend voor dit gebied. De bebouwing staat daarnaast dicht op de straat en er is weinig ruimte voor groen.

Het welstandsbeleid is erop gericht om horizontaliteit van het straatbeeld te behouden, danwel te versterken.

*Betekenis voor dit project*

In de voorgenomen ontwikkeling is aandacht besteed aan de positionering en stijl van de woningen. Zo komen de woningen op exact dezelfde locatie aan de straat als de vorige panden en worden er hoogteverschillen en verschillen in dakvormen aangebracht. Daarnaast wordt de vormgeving van de gevels aangepast op oorspronkelijke bebouwing.

*Conclusie*

De voorgenomen plannen passen binnen de kaders van welstand.

**3.4.6 Conclusie gemeentelijke beleid**

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op gemeentelijk niveau.

## 4 Randvoorwaarden

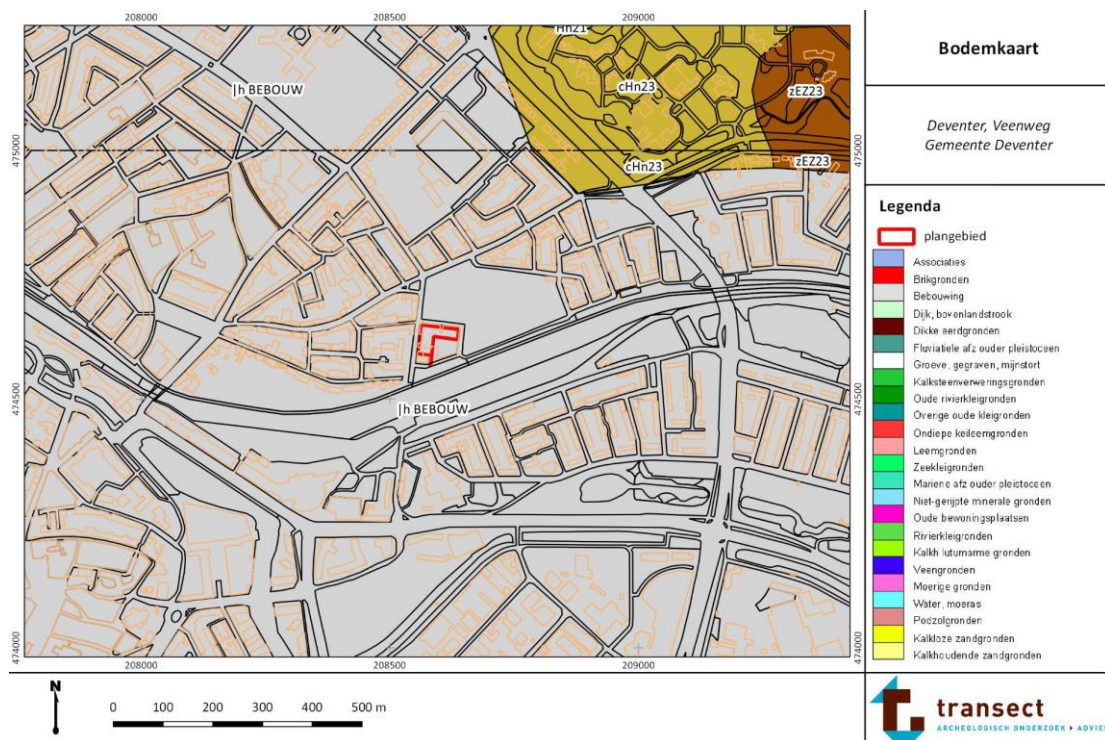
### 4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

#### Grondgebruik

Het gebied bestaat momenteel uit binnenstedelijk bedrijventerrein.

#### Bodemgesteldheid

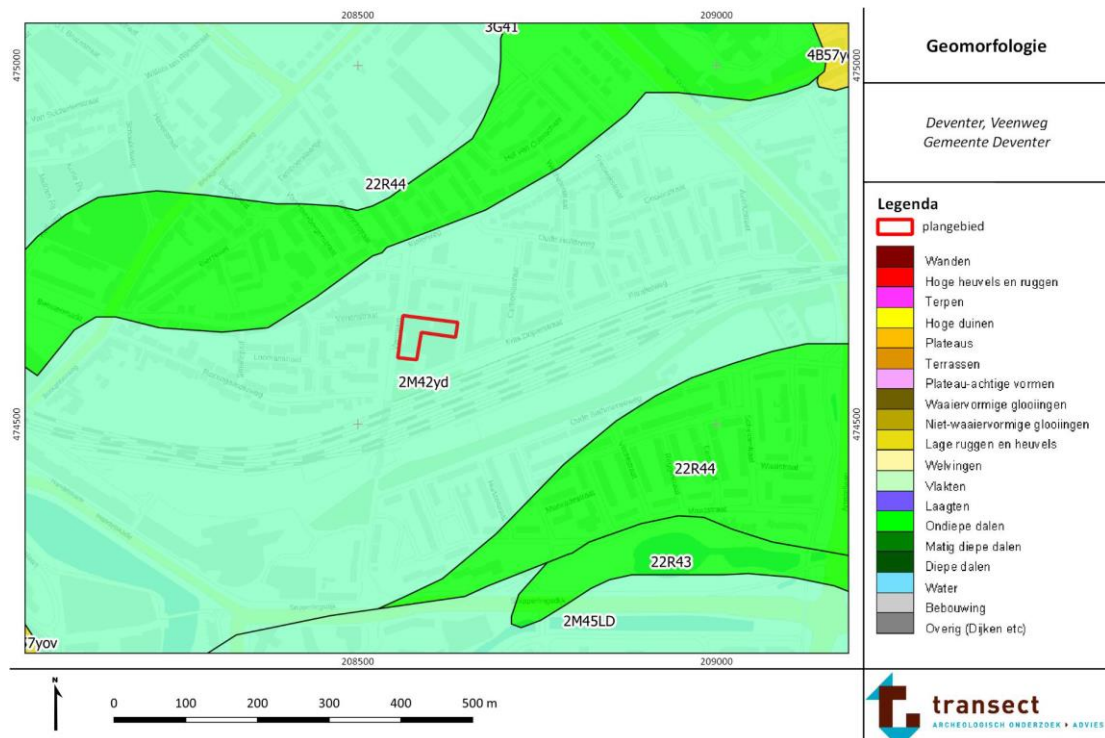
Het plangebied is op de bodemkaart gekarteerd als bebouwd gebied (zie figuur 4.1). Daardoor is niet met zekerheid te stellen wat de oorspronkelijke bodemopbouw in het plangebied is geweest. Op basis van omliggende kaarteenheden is het waarschijnlijk dat in het plangebied laarpodzolgronden worden aangetroffen. Deze gronden hebben een eerddek van 30 tot 50 centimeter dik met daaronder een humuspodzol-b. Dit zijn de dunnere oude bouwlandgronden. De oude bouwlandgronden zijn opgeworpen om de bodemvruchtbaarheid te verhogen. Hiervoor werden voornamelijk schapenmest en plaggen gebruikt.



Figuur 4.1 Bodemkaart plangebied

#### Geomorfologie

Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als een fluviatiele terrasvlakte die al dan niet bedekt of opgevuld is met dekzand (zie figuur 4.2). Ten noorden van het plangebied is daarnaast een overloop- of crevassegeul gekarteerd.



Figuur 4.2 Geomorfologische kaart plangebied

Op het algemeen hoogtebestand Nederland (AHN) ligt het plangebied op een hoogte van 6,4 meter boven NAP. Hiermee ligt het op de flank van de rivierduin waar Deventer op is gevestigd.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Algemeen

Voor de Veenweg in Deventer is een quickscan Veenweg-Bouwbasic opgesteld. De quickscan is in bijlage 2 opgenomen.

### Erfgoedwet

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet bundelt wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).



*Archeologiebeleid bestemmingsplan*

Volgens het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B uit 2020 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De begrenzing van de bestemmingsplanzones is afgeleid van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer. Op deze beleidskaart heeft het plangebied een middelmatige verwachting gekregen. Hiermee heeft het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten (bijlage 2). Dit betekent vanuit het bestemmingsplan, dat in het plangebied een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter – maaiveld. Omdat de voorgenomen ingreep de vrijstellingscriteria voor dit gebied overschrijdt, geldt een archeologische onderzoeksplicht voor het plangebied.

*Archeologische verwachting plangebied*

Op de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge verwachting. Dit opdat het plangebied ligt op dezelfde rivierduin waar Deventer op ligt. Hier kunnen al vanaf het Laat- Paleolithicum bewoning hebben plaatsgevonden. Deze locatie ligt namelijk hoog in het landschap.

In het plangebied is niet eerder een archeologische onderzoek uitgevoerd. Ook zijn geen archeologische vondsten of waarnemingen gemeld binnen het plangebied. Tenslotte ligt het plangebied niet in een zone aangemerkt als een archeologisch waardevol terrein (AMK-terreinen).

*Huidige gebruik en bodemverstoring*

In het Bodemloket zijn geen gegevens bekend over uitgevoerde milieuonderzoeken binnen het plangebied ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)). Op basis hiervan wordt verwachting dat er binnen het plangebied geen milieukundige saneringen plaats hebben gevonden, welke tot een verstoring van het bodemarchief hebben geleid.

In het plangebied is bebouwing aanwezig. Hierdoor kan worden aangenomen dat er in het plangebied een verstoring is opgetreden ten behoeve van de fundering. Deze verstoring zal waarschijnlijk tot een diepte van minimaal 80 centimeter – maaiveld reiken.

*Archeologische interpretatie plangebied*

Voor de archeologische interpretatie van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 2.

**Conclusie**

De voorziene bodemingrepen kunnen zonder verdere archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

**4.2.1 Cultuurhistorie en monumenten**

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [Verschillende soorten monumenten | Gemeente Deventer](#)

### 4.3 Milieuaspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bedrijven en milieuzonering
- Geluid
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit / stikstof
- Ecologie
- Externe veiligheid
- Water

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

Voor de voorgenoemde activiteit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (bijlage 3). Hierin is beschreven of de voorgenoemde activiteit kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De toetsing is gedaan aan de hand van selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU.

Het betreft een project op een binnenstedelijk bedrijventerrein waar 14 grondgebonden rij- en hoekwoningen gerealiseerd gaan worden. Dit valt onder de D lijst, artikel 11.2 van het Besluit m.e.r. (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Daarbij geldt de drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht van een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De voorgenoemde activiteit blijft met een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> en 14 woningen onder de drempelwaarden.

De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU richtlijn 2014/52/EU) maakt duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

#### 4.3.2 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.

### *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).

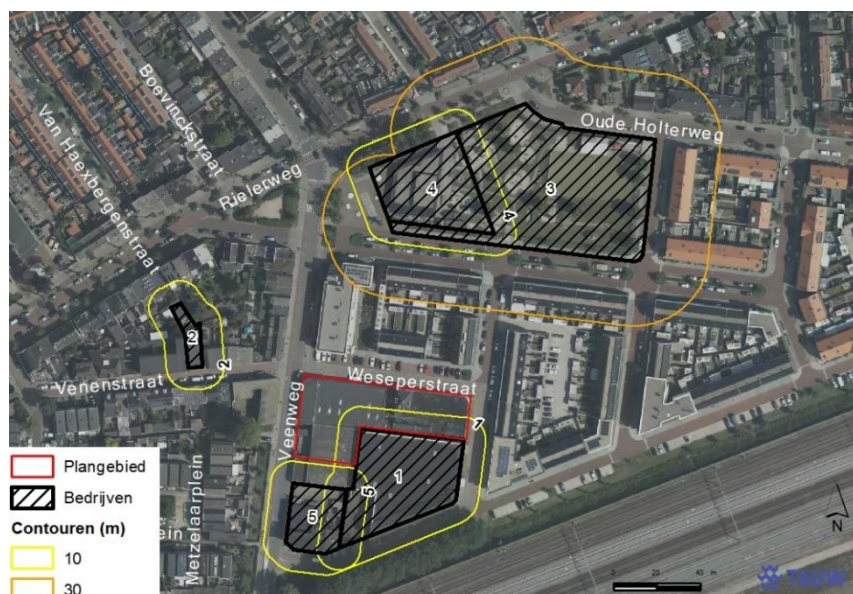
*Tabel 4.2 Richtafstanden per omgevingstype*

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype	
	rustige woonwijk	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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
6	1.500 m	1.000 m

### Situatie plangebied

Voor het plangebied is een notitie bedrijven en milieuzonering opgesteld (zie bijlage 4). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling een milieugevoelige functie betreft. Het plangebied is gelegen in de voorstad van Deventer, grenzend aan de spoorlijn. Het plangebied is een gedeelte van het Karwei-kwadrant dat in zijn geheel wordt getransformeerd tot woongebied. De omgeving is een gebied dat te typeren is als een gemengd gebied. Rondom het plangebied liggen woonbestemmingen, een spoorlijn en enkele bedrijfsgebouwen. Omdat sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand tussen ‘milieubelastende’ en ‘milieugevoelige’ inrichtingen met één afstandstrap verlaagd worden. Hierdoor kan de richtafstand conform de VNG-publicatie een trede lager worden bijgesteld (zie tabel 4.2).



Figuur 4.3 Richtafstanden

In figuur 4.3 is te zien dat de richtafstand van nummer 1, een bouwmarkt, het plangebied deels overlapt. De richtafstand van de machinefabriek (nr. 5) raakt het plangebied niet. De hindercontour van (een potentiële nieuwe) bouwmarkt valt in dit geval over het plangebied en hiermee vormt het plan om woonbestemmingen te realiseren een potentieel knelpunt voor het realiseren van een nieuwe bouwmarkt. Hierbij wordt echter opgemerkt dat de akoestisch uitstraling van een bouwmarkt gering is. Het laden en lossen van de vrachtwagens zal plaatsvinden op de openbare weg of op de bestaande opslagruimte buiten. Bezoekers die met de auto komen parkeren op openbaar terrein, vooral langs het spoor. Rondom de bouwmarkt zijn geen installaties aanwezig. Op de gevel aan de noordzijde is een airco bevestigd. In de huidige situatie zijn er op dezelfde afstand als het plan al geluidgevoelige bestemmingen (woningen)

aanwezig. De reeds aanwezige woningen vormen hiermee al een beperking op de bedrijfsvoering van de bouwmarkt.

Op korte afstand van het plangebied is tevens een spoorlijn en spoorwegemplacement gelegen. Voor een spoorwegemplacement geldt binnen een gemengd gebied een richtafstand van 150 meter voor gevaar en geluid. Aan deze afstanden wordt niet voldaan. Het spoorwegemplacement ligt op +/- 30 meter ten zuiden van het plangebied. Vanwege de ligging ten opzichte van het spoorwegemplacement zijn voor de aspecten geluid en externe veiligheid onderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.3 en 4.3.7).

### **Conclusie**

De hindercontour van de bouwmarkt (nr. 1) overlapt het plangebied deels. Omdat een bouwmarkt maar geringe akoestische uitstraling heeft en omdat in de huidige situatie er op dezelfde afstand als het plan al geluidgevoelige bestemmingen (woningen) aanwezig zijn, is de voorgenomen bouw van de woningen mogelijk.

Daarnaast is op korte afstand van het plangebied een spoorwegemplacement gelegen. Hiervoor gelden richtafstanden van 150 meter voor geluid en gevaar (veiligheid). Op basis van een beschouwing in het geluidsonderzoek is vastgesteld dat vanuit het thema geluid gezien de ontwikkeling uitvoerbaar is. Uit de externe veiligheidsberekeningen volgt dat er ten opzichte van de huidige situatie geen sprake is van een verhoging van het groepsrisico.

Hiermee wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan gezien vanuit het thema bedrijven- en milieuzonering uitvoerbaar is.

### **4.3.3 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 geluidzone 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:

- Wegverkeerslawaai
- Railverkeerslawaai
- Industrielawaai

Voor de planlocatie zijn met name wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai 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.

### **Gemeentelijk geluidbeleid**

De gemeente Deventer heeft beleid met betrekking tot het verlenen van hogere waarde voor nieuwbouw. Het gehele overzicht van het relevante gemeentelijke geluidbeleid is opgenomen in bijlage 5.

Voor rail- en wegverkeerslawaai gelden de onderstaande beleidsuitgangspunten. Er is geen sprake van industrielawaai.

#### *Wegverkeerslawaai*

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet in acht worden genomen
- De hoogst toelaatbare gevelbelasting bedraagt de waarde zoals vermeld in onderstaande tabel

*Tabel 4.3*

Nieuwe woning/bestaande weg	Hoogst toelaatbare gevelbelasting
Nieuw te bouwen woningen	Stedelijk 63 dB Buitenstedelijk 53 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	Stedelijk n.v.t. Buitenstedelijk 58 dB
Vervangende nieuwbouw	Stedelijk 68 dB Langs autosnelweg 63 dB Buiten bebouwde kom 58 dB
Bestaande woning/nieuwe wegaanleg	
Bestaande woningen	Stedelijk 63 dB Buitenstedelijk 58 dB
Gelijktijdig met wegaanleg te bouwen woning	Stedelijk 58 dB Buitenstedelijk 53 dB

In de gemeente Deventer zijn een aantal gebieden waarvoor een algemene ontheffing is verleend tot 55 dB(A) LAeq. Deze gebieden zijn aangegeven op de kaart bijgevoegd bij de brief van 27 februari 1997 met kenmerk MAB 96/3626. Praktisch gezien betekent deze gebiedsgerichte algemene ontheffing dat bij (planologisch) nieuwe situatie binnen de aangewezen gebieden er tot een geluidbelasting van 53 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g van de Wgh) er geen hogere grenswaardenbesluit genomen hoeft te worden

Een hogere grenswaarde kan onder de volgende voorwaarden worden aangevraagd

- a) Voor nog niet geprojecteerde woningen buiten de bebouwde kom, die
  - i. Verspreid gesitueerd worden, of
  - ii. Ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
  - iii. Door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
  - iv. Ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing
  
- b) Voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die
  - i. In een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
  - ii. Door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen – in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend -, of voor andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten, of
  - iii. Ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
  - iv. Door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
  - v. Ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing

Een hogere waarde hoger dan 53 dB kan alleen worden vastgesteld als wordt aangetoond dat de verblijfsruimten en de buitenruimte niet aan de zijde van het pand worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten

In dit geval is sprake van nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

### *Railverkeer*

Voor railverkeerslawaai gelden de volgende voorkeursgrenswaarden en ten hoogste toelaatbare gevelbelastingen:

*Tabel 4.4 Voorkeursgrenswaarden en hoogst toelaatbare geluidsbelastingen voor railverkeerslawaai*

Situatie	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting
Woningen	55 dB	68 dB
Andere geluidsgevoelige gebouwen	53 dB	68 dB
Geluidsgevoelige terreinen	55 dB	63 dB

Een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld voor woningen, die

1. In de omgeving van een station of halte gesitueerd worden
2. Verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom
3. Ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid
4. Ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing
5. In een stads- of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen
6. Door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen – in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend – of voor andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen, of
7. Door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen

Een hogere waarde dan 58 dB kan alleen worden vastgesteld als wordt aangetoond dat de verblijfsruimten en de buitenruimte niet aan de zijde van het pand worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten

In dit geval is sprake van woningen die ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing.

### **Situatie plangebied**

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van:

- Veenweg
- Spoortraject tussen Deventer en Zutphen/ Almelo

In het kader van de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht.



Naast bovenstaande geluidbronnen is het plangebied binnen de invloedsferen gesitueerd van:

- Weseperstraat
- Parallelweg
- Venestraat
- Nova Zemblastraat

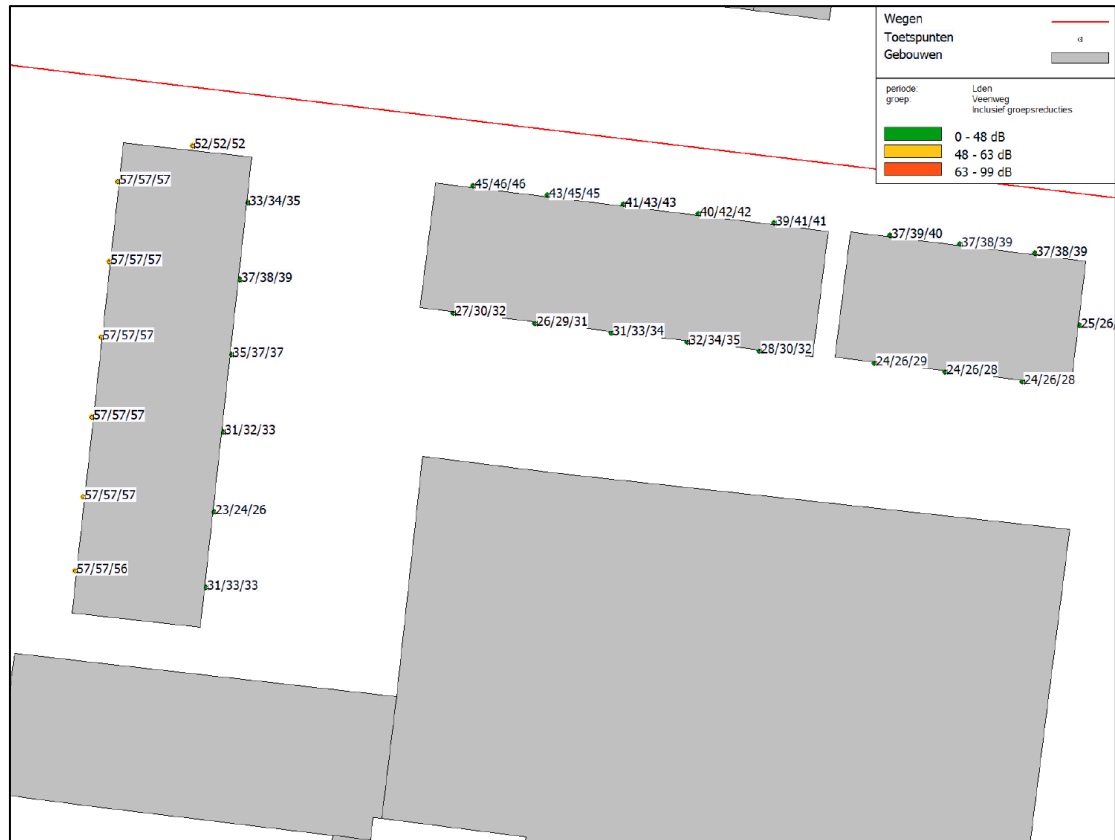
Hoewel deze wegen niet gezoneerd zijn (het betreft wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur) wordt voor de deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen wel onderzocht.

Tenslotte is aandacht besteed aan de geluidsbron industrielawaai vanwege de aanwezigheid van een bouwmarkt (momenteel leegstaand) en een spoorwegemplacement.

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 5). De geluidsbelasting is per bron beschouwd en wordt hieronder nader toegelicht.

#### *Wegverkeerslawaaï*

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Veenweg is met 58 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale toelaatbare waarde van 63 dB (zie onderstaand figuur). Aan de grenswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.



Figuur 4.1 Geluidbelasting Veeweg (50 km/uur) in dB  $L_{den}$  (inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder)

Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde worden geluidreducerende maatregelen onderzocht. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Daarom is het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk. Aangezien maatregelen aan de bron of in de overdracht redelijkerwijs niet mogelijk of onvoldoende doeltreffend zijn, dienen wel maatregelen aan de woningen getroffen te worden. Bij de bouwaanvraag moet de geluidwering van de gevels worden bepaald, om een binnenwaarde van 33 dB te kunnen waarborgen. Wanneer aan de binnenwaarde wordt voldaan is er wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Gezoneerde wegen (30 km/uur)

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Weseperstraat en Venestraat is met 46 dB lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor gezoneerde wegen. Ook wordt voldaan aan de grenswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Weseperstraat en Venestraat vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Railverkeer*

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer is met 53 dB lager dan voor de voorkeurswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. De geluidbelasting vanwege het railverkeer vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Gecumuleerde geluidbelasting*

Wanneer een geluidgevoelig gebouw een relevante geluidbelasting ten gevolge van meerdere geluidbronnen ondervindt, worden bij het akoestisch onderzoek ook de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen onderzocht. Hoewel hier geen sprake is van de samenloop van geluidbronnen is de gecumuleerde geluidbelasting van de Veenweg, niet gezonde wegen, spoorweg en get emplacement bepaald.

Uit berekeningen blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting ( $L_{CUM}$ ) tussen de 52 en 64 dB bedraagt ter plaatse van de woningen. Daarom zijn er extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen. Hiervoor dient een onderzoek naar de gevelgeluidwering uitgevoerd te worden.

*Milieuzonering bouwmarkt en spoorwegemplacement*

Bouwmarkt: De hindercontour van (een potentiële nieuwe) bouwmarkt valt in dit geval over het plangebied en hierdoor hiermee vormt het plan om woonbestemmingen te realiseren een potentieel knelpunt voor het realiseren van een nieuwe bouwmarkt. Hierbij wordt echter opgemerkt dat de akoestisch uitstraling van een Bouwmarkt gering is. Het laden en lossen van de vrachtwagens zal plaatsvinden op de openbare weg of op de bestaande opslagruimte buiten. Bezoekers die met de auto komen parkeren op openbaar terrein, vooral langs het spoor. Rondom de bouwmarkt zijn geen installaties aanwezig. Op de gevel aan de noordzijde is een airco bevestigd. In de huidige situatie zijn er op dezelfde afstand als het plan al geluidgevoelige bestemmingen (woningen) aanwezig. De reeds aanwezige woningen vormen hiermee al een beperking op de bedrijfsvoering van de bouwmarkt.

Resumerend wordt verwacht dat realisatie van het plan geen belemmering betekent voor het opnieuw in gebruik nemen van het pand waarin eerder de bouwmarkt was gevestigd. Wel dient een eventuele nieuwe gebruiker een akoestisch onderzoek uit te voeren, waarbij naast toetsing op de bestaande woningen ook op het nieuwe plan wordt getoetst.

Spoorwegemplacement: Ten opzichte van spoorwegemplacement liggen er op kortere afstand bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Volgens de ruimtelijke onderbouwing van het naastgelegen bestemmingsplan geldt dat de bestaande eerstelijns bebouwing de begrenzing aangeeft van de activiteiten van het emplacement waarop 55 dB(A) is vergund. Omdat in deze situatie geen nieuwe eerstelijns bebouwing wordt gecreëerd, is er feitelijk geen knelpunt te verwachten voor het aanwezige spoorwegemplacement.

**Conclusie**

Op basis van het akoestisch onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Veenweg is met 58 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale toelaatbare waarde van 63 dB
- Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig, hierdoor is het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk. De hogere waardenprocedure wordt gekoppeld aan de ontwerp bestemmingsplanprocedure
- Realisatie van woningen binnen het plangebied leidt naar verwachting niet tot beperking van de nabijgelegen inrichtingen
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting ten gevolge van 30 km wegen berekend. De geluidbelasting van deze wegen bedraagt maximaal 46 dB. In vergelijking met de grenswaarden in de Wet geluidhinder voldoet deze geluidbelasting aan de voorkeurswaarde
- Hoewel er wettelijk geen sprake is van samenloop van Wet Geluidhinder gezoneerde geluidbronnen is de gecumuleerde geluidbelasting van de Veenweg, niet gezoneerde wegen, spoorweg en emplacement bepaald. Deze gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tussen de 52 tot 64 dB ter plaatse van de geplande woningen
- Ontwikkelaar heeft reeds onderzocht welke eisen gesteld dienen te worden aan de geluidwering van de gevels teneinde te voldoen aan de wettelijk vereiste binnenwaarde. De onderbouwing hiervan wordt in de omgevingsvergunning procedure meegenomen

Wanneer met bovenstaande rekening wordt gehouden en voldaan wordt aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat voor alle woningen geldt dat er minimaal één geluidluwe gevel is. Het bestemmingsplan is daarmee vanuit het thema geluid gezien uitvoerbaar.

**4.3.4 Bodemkwaliteit****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**

TAUW heeft op de planlocatie een vooronderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd (zie bijlage 6). Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoeklocatie. Op basis hiervan wordt advies gegeven in hoeverre verkennend bodemonderzoek nodig is.

Uit de voorgaande onderzoeken die op de locatie zijn uitgevoerd blijkt dat in de bovengrond (tot 0,8 m -mv) enkele zware metalen boven de interventiewaarde zijn gemeten. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast wordt in het grondwater plaatselijk Per boven de tussenwaarde gemeten, er is echter geen sprake van een grootschalige bodemverontreiniging met Per. De verontreinigingen op de locaties zijn met de onderzoeken voldoende in beeld gebracht, het is niet noodzakelijk om een aanvullend onderzoek uit te voeren. De bodemkwaliteit op de locatie is niet geschikt voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin), er moeten dan ook maatregelen genomen worden om de locatie geschikt te maken.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan (art. 10.7) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de voorwaarde staat dat de gronden geschikt moeten zijn voor de functie wonen bij ingebruikname van de woningen.

### **Conclusie**

Vanuit thema bodem bezien is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Hiervoor moet wel schone grond aangebracht worden in het plangebied, de huidige bodemkwaliteit is niet geschikt voor de functies wonen en tuin. Daarnaast dient er in het kader van de uitvoering van graafwerkzaamheden op de locatie of voor het geschikt maken van de locatie voor het toekomstige gebruik een BUS-melding voor een immobiele verontreinigingssituatie te worden gedaan.

#### **4.3.5 Luchtkwaliteit**

##### **Wettelijk kader**

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen
- Kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3 % van de grenswaarden.

**Situatie plangebied**

Onderliggend plan behelst de realisatie van 14 woningen met twee reeds bestaande ontsluitingswegen. In de Regeling NIBM valt het voorliggend project in de categorie woningen (Voorschrift 3A.2 Regeling NIBM). Vanwege de zeer beperkte omvang van het project, namelijk 14 woningen en het gebruik van twee bestaande ontsluitingswegen, kan in lijn met de Regeling NIBM worden geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

**Conclusie**

Bezien vanuit het thema luchtkwaliteit is onderliggende bestemmingsplan uitvoerbaar.

**4.3.6 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 habitatype 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 circa 1,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand (>10 km) 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 2023 (bijlage 7). De berekening maakt de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als gebruiksfase inzichtelijk. Als referentiesituatie voor dit project geldt de feitelijke bestaande planologische legale situatie ten tijde van vaststelling van het plan.

Voor de realisatiefase is gekeken naar type materieel (en bijhorende uitstoot) en wegverkeer van en naar de bouwlocatie. Voor de gebruiksfase is gekeken naar de woningen en de verkeersgeneratie. De te realiseren nieuwbouw wordt niet op het gasnet aangesloten. Er is daarom geen sprake van NO<sub>x</sub> emissies door gasstook voor verwarming en warmwater voorziening. Voor de gebruiksfase geldt dus enkel dat emissies afkomstig zijn van vervoersbewegingen van en naar de woningen.

Uit de berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatie- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan. De gehanteerde uitgangspunten van de berekening voor de realisatiefase vormen echter wel een randvoorwaarde voor de uitvoering van het project.

### **Conclusie**

Voor zowel de realisatie- als gebruiksfase bedraagt de maximale bijdrage 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan, mits wordt voldaan aan de gehanteerde uitgangspunten van de berekening met betrekking tot machines, materieel, aantal vervoersbewegingen enz. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

### **4.3.7 Ecologie**

#### **Wettelijk kader**

TAUW heeft juli 2017 en juni 2021 (actualisatie) onderzoek (zie bijlage 8) gedaan naar de consequenties van de Wet natuurbescherming voor de sloop en herontwikkeling van een deel van de panden aan de Veenweg en de Weseperstraat in Deventer in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. Aanvullend is in 2019 een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en gierzwaluwen (bijlage 9). Dit nader onderzoek is in 2022 geüpdatet voor vleermuizen (bijlage 11) en zwaluwen (bijlage 10).

#### *Wet natuurbescherming*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna te noemen 'Wnb') in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Het beschermingsregime gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Overijssel is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

### *Soortenbescherming*

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan worden bedreigd. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn (VR)
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn (HR) en de verdragen van Bern en Bonn
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd

### **Situatie plangebied**

Flora: Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Op 1 juni 2021 is een aanvullend veldbezoek uitgevoerd naar tongvaren en steenbreekvaren. Beide soorten zijn niet in het plangebied aangetroffen.

Negatieve effecten op beschermde flora of het beleid van de gemeente Deventer als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn er daarom niet.

Grondgebonden zoogdieren: Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Bij het oriënterende veldbezoek zijn ook geen geschikte verblijfplaatsen voor eekhoorn aangetroffen. Ook zijn er geen nesten van eekhoorns aangetroffen en is het plangebied en de directe omgeving niet geschikt als foerageergebied. Ook zijn er geen steenmartersporen aangetroffen.

Er zijn daarom geen negatieve effecten op de eekhoorn en steenmarter als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Vleermuizen: Bij het oriënterend veldbezoek in 2017 zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger) aangetroffen. Er zijn geen bomen aangetroffen met geschikte plekken voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

Bij de beoogde ontwikkeling worden geen watergangen gedempt of bomen gekapt die essentieel kunnen zijn als foerageergebied. Het is dan ook uitgesloten dat door de werkzaamheden essentieel foerageergebied van vleermuizen verloren gaat.



De beoogde ontwikkeling vindt plaats op of direct nabij geschikte verblijven van gebouwbewonende vleermuizen. Omdat effecten op vleermuizen op voorhand niet uit te sluiten bleken, is in 2019 en 2022 jaarrond nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd (bijlage 9/11). Er zijn tijdens dit onderzoek geen verblijfplaatsen of andere essentiële functies voor vleermuizen in het plangebied aangetroffen. Het voornemen heeft daarom geen negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van de vleermuizen in het plangebied. Om een overtreding van de Wnb te voorkomen is wel een maatregel met betrekking tot verlichting noodzakelijk (zie 4.1.4). Wanneer deze mitigerende maatregel genomen wordt is er geen ontheffing nodig voor vleermuizen in het kader van de Wnb.

Broedvogels: Tijdens het veldbezoek zijn waarnemingen gedaan van gierzwaluwen. In het gebouw is zeer beperkt nestgelegenheid voor de gierzwaluw. Tijdens het veldbezoek zijn vanuit de dakrand geen roepende gierzwaluwen gehoord of invliegende dieren waargenomen. De kans dat de gebouwen binnen het plangebied gebruikt worden als nestlocatie wordt klein geacht. De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk invloed op verblijfplaatsen van de gierzwaluw. Dit mogelijke effect is nader onderzocht in 2019 (zie bijlage 9/10). Conclusie van dit onderzoek is dat er geen verblijfplaatsen van gierzwaluwen in het plangebied aanwezig. Het voornemen heeft daarom geen negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van gierzwaluwen. Er is geen ontheffing nodig voor gierzwaluwen in het kader van de Wnb.

Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen van huismus aangetroffen, omdat geschikte nestelmogelijkheden zoals onder dakpannen ontbreken.

Bij het oriënterende veldbezoek zijn zeer beperkt geschikte nestlocaties van algemene broedvogels aangetroffen. Hier en daar kunnen spreeuwen nestelen onder dakpannen of duiven een nis vinden. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart tot en met juli. Een (periodieke) controle op nesten voorafgaand aan de werkzaamheden is noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.

### **Conclusie**

Het voornemen voor het slopen van de huidige bebouwing in het plangebied heeft mogelijk een negatief effect op algemene broedvogels. Een (periodieke) controle op nesten voorafgaand aan de werkzaamheden is noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt.

Wanneer conform bovenstaande voorwaarden wordt gewerkt, is het bestemmingsplan gezien vanuit het thema ecologie uitvoerbaar.

#### 4.3.8 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, distributeroutes 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. In dit geval geldt het naast het plangebied gelegen spoor waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden als mogelijke bron van gevaarlijke stoffen. De relevante wet- en regelgeving voor deze risicobron is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

**Situatie plangebied**

Voor de geplande ontwikkeling ter hoogte van de Veenweg/Wesepersstraat in Deventer zijn de risico's met betrekking tot externe veiligheid onderzocht (zie bijlage 12). Hoewel de ontwikkeling van het voorliggend plangebied slechts een gedeelte van een groter te ontwikkelen gebied is, wordt het voor dit plan betreffende plangebied zelfstandig beschouwd. De verschillende fasen waarin de andere deelgebieden zich bevinden maken een integrale veiligheidsafweging met betrekking tot het groepsrisico niet mogelijk. Vanwege de geplande realisatie van woningen zal het plangebied een kwetsbaar object worden.

Verschillende risicobronnen zijn aanwezig in de omgeving van de ontwikkeling, maar alleen het spoortraject Deventer-Deventer Oost en het emplacement heeft een invloedsgebied waarbinnen de ontwikkeling valt. Er zijn geen overschrijdingen van PR 10-6-gebieden over het plangebied heen, maar het gebied valt wel binnen het invloedsgebied van het groepsrisico voor het spoortraject en emplacement (300 meter invloedsgebied). Om inzichtelijk te krijgen wat de invloed van de verandering op het groepsrisico is, zijn berekeningen uitgevoerd met RBM II voor doorgaand spoorverkeer en Safeti-NL voor het emplacement.

Uit deze berekeningen volgt dat ten opzichte van de huidige situatie geen sprake is van een verhoging van het groepsrisico. De beoogde situatie met betrekking tot realisatie van 14 eengezinswoningen op de planlocatie brengt ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen extra risico's met zich mee. Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig, aangezien deze tussen de autonome en toekomstige situatie niet met meer dan 10 % toeneemt.

Bij eventuele calamiteiten van de risicobronnen, op of naast het spoor, geldt een vluchtadvies in noordelijke richting (van het spoor af) via het verlengde van de Veenweg. De toekomstig bewoners worden geïnformeerd over de risico's en de te nemen maatregelen.

**Conclusie**

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan gezien vanuit het thema externe veiligheid uitvoerbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen en de definitieve besluitvorming is het wenselijk de adviezen van de veiligheidsregio te betrekken.

**4.3.9 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.

### 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 beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2022-2026), de Hemelwaterverordening (2021) en het Deventer Klimaatadaptatieprogramma (2021).

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:

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

### 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. Ook wordt voorgeschreven dat de voorziening in maximaal 24 uur ledigt via infiltratie in de bodem. 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.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over onderliggend plan. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

**Situatie plangebied**

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een waternotitie opgesteld (bijlage 13). Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

*Vuilwater*

Binnen het plangebied ligt geen vuilwaterriool. Direct buiten de plangrenzen ligt een gemengd rioolstelsel onder de Veenweg en een vuilwaterriool onder de Weseperstraat. De nieuwe woningen dienen met het vuilwater aangesloten te worden op het gemeentelijk riool.

*Hemelwater*

De ontwikkeling van 14 woningen geeft een totale compensatie-eis van 25 m<sup>3</sup> bij de eis van 20 mm. Hemelwater moet op eigen terrein infiltreren waardoor per kavel circa 1,5 m<sup>3</sup> geborgen moet worden en voor het verhard oppervlak in de openbare ruimte 4 m<sup>3</sup>. Het verhard oppervlak in de openbare ruimte kan op het bestaande infiltratieriool worden aangesloten zonder dat dit voor wateroverlast zorgt aangezien het gemeentelijke gescheiden rioolsysteem op de toekomstige situatie is ontworpen.

Voor de kavels zijn meerdere mogelijkheden beschikbaar als infiltratievoorziening: wadi, grindkoffer en Hydrorock infiltratieunits. De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit zand waardoor hemelwater snel infiltreert. De GHG in de omgeving ligt circa 1,5 m -mv. De eis dat hemelwater op eigen terrein geborgen wordt, infiltreert in de bodem en de infiltratievoorziening binnen maximaal 24 uur ledigt is hierdoor haalbaar. Wel moet rekening worden gehouden met een mogelijke storende kleilaag op circa 1,5 m onder maaiveld. Mocht deze aanwezig zijn op locatie van de hemelwatervoorziening dan wordt geadviseerd om grondverbetering toe te passen om infiltratie te bevorderen. Eventuele sanering van het plangebied heeft geen nadelige invloed op de infiltratiecapaciteit.

Bij de aanleg van een infiltratievoorziening is de benodigde compensatie-eis haalbaar wanneer de tuinoppervlak per kavel in ogenschouw wordt genomen. Niet alle hemelwatervoorzieningen zijn voor elke kavel toepasbaar. Een wadi heeft voor de compensatie-eis circa 5 m<sup>2</sup> tuinoppervlak nodig. Deze is daarom alleen toepasbaar op kavels met een grote tuin zoals A01, A02 en A14. Zowel de grindkoffer als de hydrorock infiltratieunit is voor elke kavel toepasbaar omdat deze ondergronds aangelegd wordt en er voldoende ruimte is om de benodigde afstand van fundaties te houden.

Betreffende een toekomstbestendig watersysteem van het plangebied wordt geadviseerd om gebruik te maken van het bestaande IT-riool als berging, infiltratie- en afvoercapaciteit voor ontwikkeling van de openbare ruimte en als noodoverstort voorziening voor de kavels bij hevig neerslag. Naast dat het bestaand gescheiden stelsel op de toekomstige situatie is ontworpen is in de huidige situatie het bestaand verhard oppervlak op de IT-riool aangesloten wat een groter oppervlak is dan in de toekomstige situatie.

### *Grondwater*

De gemeente beschikt over een online grondwatermeetnet van 55 peilbuizen in het stedelijk gebied die automatisch worden bemeten, zodat er altijd actuele gegevens beschikbaar zijn. De meest nabijgelegen peilbuis is gelegen aan de Oxerstraat 26 te Deventer. Op deze locatie wordt sinds 2006 de grondwaterstand gemeten. Uit de gegevens blijkt dat de RHG (representatieve hoogste grondwaterstand) +4,52 m NAP is. De RHG is maatgevend voor de drooglegging. Maaiveldhoogte bij de peilbuis bevindt zich op +6,30 m NAP. Dit komt overeen met het maaiveld binnen het plangebied en geeft een drooglegging van 1,78 meter.

### *Hoogten*

Een drempelhoogte van ongeveer 30 cm boven straatpeil is geadviseerd om wateroverlast en schade aan bebouwing te voorkomen<sup>3</sup>. Deze waarde is afkomstig van het waterschap en overstijgt de waarde van de gemeente (20 cm). Een aanleghoogte van de vloer van minimaal | 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is geadviseerd om de kans op structurele grondwateroverlast te voorkomen.

### *Overstromingsrisico*

Het plangebied bevindt zich in een overstroombaar gebied, echter het betreft een kleine kans op overstroming<sup>4</sup>. De maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming wordt geschat op minder dan 0,5 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep.

Ondanks de kleine kans van voorkomen, bestaat de mogelijkheid tot overstroming voor het plangebied. Voor de nieuwe bebouwing geldt, dat het mogelijk moet zijn 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

---

<sup>3</sup> Het bouwpeil ten opzichte van het straatniveau is een advies. Hier kan van afgeweken worden als dit nodig is (bijvoorbeeld in verband met bereikbaarheid van de woning). Het is dan wel van belang dat gekeken wordt naar het risico van intredend water bij overbelasting van het hemelwatersysteem.

<sup>4</sup> Uitkomsten RIVUS stresstesten

- Het verhoogd of op de eerste verdieping situeren van belangrijke apparatuur (zoals de noodstroomvoorziening)

**Conclusie**

Wanneer rekening wordt gehouden met het hierboven gestelde en de in paragraaf 7.3 van de watertoets beschreven aandachtspunten is onderliggende bestemmingsplan gezien vanuit het thema water uitvoerbaar.

**4.3.10 Trillingen**

Weboost heeft onderzoek (bijlage 14) uitgevoerd naar de verwachte trillingen op de toekomstige bebouwing.

**Wettelijk kader**

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Wel geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) kan worden verzocht om trillingen mee te nemen bij de wijziging van bestemmingsplannen waar trillingen een rol kunnen spelen. Hiervoor wordt al decennia lang de SBR-richtlijn gebruikt om trillingen in gebouwen te beoordelen. Ook in de Omgevingswet zijn geen streef- en grenswaarden opgenomen voor trillingen afkomstig van hoofd- en spoorwegen. Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro art. 3.1 is in de Ow vervangen door het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', art. 4.2. Vanuit dit artikel moet ook in het kader van een omgevingsplan onder de Ow trillingshinder (waar relevant) in kaart worden gebracht en betrokken worden bij de afweging in het kader van het beschermen van de fysieke leefomgeving. Net als onder de Wro zijn hulpmiddelen als de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen en de SBR-richtlijn van toepassing om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen respectievelijk te beoordelen.

De SBR-richtlijn bestaat uit drie delen (deel A – schade in gebouwen, deel B – hinder voor personen in gebouwen en deel C – verstoring van gevoelige apparatuur) waarvan alleen deel B voor dit onderzoek relevant is. De afstand tussen het spoor en het gebouw is dermate groot dat er geen schade aan de gebouwen zal ontstaan, en verstoring van gevoelige apparatuur als gevolg van het plan is ook niet aan de orde.

**Situatie plangebied**

Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn). Het plangebied ligt op relatief grote afstand (circa 65 tot 110 meter) van het spoor. Door de relatief grote afstand en de lage rijnsnelheid van de treinen, zijn de trillingen lager dan de streefwaarden. Omdat er geen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder worden verwacht, is onderzoek naar mitigerende maatregelen niet nodig. In de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingshinder.



Wel geldt dat de trillingen overdag lager zijn dan in de nacht. Dit komt doordat de goederentreinen met afwijkende trillingen vooral overdag passeren. Omdat een toename van het aantal goederentreinen op basis van vooruitzichten van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat niet is uit te sluiten, kan het zijn dat goederentreinen met afwijkende trillingen in de toekomst incidenteel ook in de nacht passeren, wanneer de streefwaarden strenger zijn dan overdag. Incidentele overschrijdingen van de streefwaarden zijn dan niet uit te sluiten. Het zal dan echter altijd gaan om incidentele, beperkte overschrijdingen, de conclusies ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wijzigen hierdoor niet.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan gezien vanuit het thema trillingen uitvoerbaar is.

### **4.4 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

Bij de stedenbouwkundig inrichting van het plangebied is hier rekening mee gehouden. Hierbij is onder meer aandacht besteed aan de erfafscheidingen welke één van de belangrijkste overgangselementen zijn tussen openbaar en privé. Om de industriële uitstraling van het gebied te behouden, worden er geen voortuinen toegepast. De overgang van de bebouwing (privé) naar de straat (openbaar) wordt als 'Delftse stoep' vormgegeven. Hierdoor is er goed zicht op de straat en de parkeervoorzieningen vanuit de huizen. Erfafscheidingen tussen achtertuinen en achterpaden worden voorzien van een betongaas hekwerk met hederaplanting. Door te kiezen voor hekwerken met hederaplanting zijn de afscheidingen bij de achtertuinen minder 'hard'. Het stratenpatroon blijft gehandhaafd. In de directe omgeving worden langs de straten extra parkeervakken gerealiseerd.

## 5 Planopzet en juridische aspecten

### 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 etc.) 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 vast 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 Dubbelbestemming

Hoofdstuk 5 Algemene regels

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

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 niet-gestapelde woningen toegelaten. Ook is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, binnen deze functie een beroep- of bedrijf aan huis uit te oefenen. Uitgesloten zijn beroep of bedrijf aan huis met kwetsbare groepen zoals kinderopvang.

### 5.2.2.2 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, in lijn met de gemeentebreed gehanteerde functiebeschrijving, ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water opgenomen.

## 5.3 Bouwregels

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot 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-16 bij de functie Wonen en bouwregel 26 bij de functie Verkeer.

Voorheen waren de functionele regels en de bouwregels opgenomen in één bestemming. Door toepassing van de Chw-bestemmingsplansystematiek zijn de functionele regels en bouwregels uit elkaar gehaald.

### 5.3.1.1 Dubbelbestemming

Hoofdstuk 4 bevat een dubbelbestemming. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlapt de functieregels en bouwregels en geeft eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemming. De dubbelbestemming hoeft 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 dubbelbestemming 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 dubbelbestemming 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 dubbelbestemming op één locatie, dan geldt er geen voorrangsbevestiging. De dubbelbestemming 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 is de archeologische waarde – 2 aanwezig.

Op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### **5.3.1.2 Algemene regels**

Hoofdstuk 5 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

Artikel 7 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 8 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 toe 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.

Artikel 9 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.

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.

Ook zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor:

1. Het voldoen aan de richtlijnen rondom natuurinclusief bouwen van de gemeente Deventer zoals ook opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Aan deze voorwaarde moet worden voldaan voor het verkrijgen van de bouwvergunning
2. Het aanleggen van hemelwaterinfiltratie met een capaciteit van 20 mm per perceel bij ingebruikname van de woningen
3. Het in voldoende mate afronden van de bodemsanering zodat de bodem geschikt is voor de functie wonen bij ingebruikname van de woningen

Artikel 10 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 11 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.

### 5.3.1.3 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 6 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 vorige 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. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 6.3 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 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 1.000 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. Voor voorliggende ontwikkeling is een anterieure overeenkomst opgesteld. De grond binnen het plangebied is in eigendom van RW Deventer B.V. Plankosten en uitvoeringskosten, waaronder de kosten voor de bodemverontreiniging, zijn voor de ontwikkelaar (RW Deventer B.V.). Gesteld wordt dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

In de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn tevens afspraken gemaakt over de verhouding van koop/huur en de gehanteerde prijscategorieën.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraak*

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is, conform artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor zes weken tot 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



*Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 14 grondgebonden woningen binnen een herstructureringslocatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe het plan past binnen het rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid. Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het Rijk niet nodig.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan ons worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van meer dan 6 woningen. Vooroverleg met de provincie is noodzakelijk.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. De watertoets is opgenomen in paragraaf 4.3.9.

*Participatie*

Op 5 november 2021 zijn alle omwonenden van de ontwikkellocatie aan de Veenweg in Deventer middels de brief uitgenodigd om mee te denken met het ontwerp en de toekomstige inrichting van het plangebied. De omwonenden hebben gedurende de periode van woensdag 3 november tot en met woensdag 17 november de kans gekregen om, vanwege coronabeperkingen, een digitaal bezoek te brengen aan een digitale PraatMee sessie. Door deze sessie is de omwonenden de kans geboden om op basis van een interactieve kaart kennis te nemen van de nieuwbouwplannen. Deze interactieve kaart gaf inzicht in de volumes, aantallen en situering van zowel de nieuw te realiseren woningen als parkeerplaatsen. Daarnaast waren gevelbeelden van de verschillende woonblokken toegevoegd. Tevens bevatte de online omgeving een uitgebreide tekstuele onderbouwing van de plannen. Op basis van de voorgenoemde informatie konden omwonenden een reactie achterlaten op de interactieve kaart.

Tijdens deze sessie zijn een aantal reacties achtergelaten in de interactieve omgeving. Het merendeel van deze reacties ging over de gekozen architectuur van de te bouwen woningen. Het voorlopig ontwerp overwegend positief beoordeeld.

Er zijn geen inhoudelijk op- en of aanmerkingen binnengekomen op het getoonde voorlopig ontwerp. Op basis van participatie met de omgeving is geen aanleiding geweest om het voorlopig ontwerp aan te passen.



**Kenmerk**

R010-1244860PTL-V03-pws-NL