



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat

Gemeente Deventer

Datum: 2 februari 2024

Projectnummer: 210425

ID: NL.IMRO.0150.Chw049-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend juridisch-planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Bodem	30
4.3	Geluid	32
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Geur	35
4.6	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7	Externe veiligheid	38
4.8	Natuur	41
4.9	Water	48
4.10	Archeologie	55
4.11	Cultuurhistorie	56
4.12	Verkeer en parkeren	57
4.13	Kabels en leidingen	59
5	Wijze van bestemmen	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Dit bestemmingsplan	60
5.3	Handhaving	63
6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna Dorrestraat
- Bijlage 5: Nader ecologisch onderzoek Dorrestraat
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna Van Hetenstraat 57-57a
- Bijlage 7: Nader ecologisch onderzoek Van Hetenstraat 57-57a
- Bijlage 8: Quickscan Van Hetenstraat 59
- Bijlage 9: Nader ecologisch onderzoek Van Hetenstraat 59
- Bijlage 10: Bomeninventarisatie
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: Watertoets
- Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Meiboomstraat en de Van Hetenstraat in Deventer ligt de Van Hetenlocatie. Dit is een voormalige schoollocatie gesitueerd in het centrum van de wijk Keizerslanden. In 2005 is deze plek aangewezen als woningbouwlocatie. De schoolfuncties zijn vervolgens verplaatst naar andere locaties, maar tot op heden is er nog geen woningbouw gerealiseerd. De schoolgebouwen kennen momenteel tijdelijke gebruikers. De gewenste woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader, aangezien het plangebied in het huidige bestemmingsplan de bestemmingen 'maatschappelijk', 'sport' en 'horeca' heeft. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Van Hetenstraat, Meiboomstraat, de Dorrestraat en Karel de Grotelaan in Deventer. Het plangebied ligt midden in een woonwijk en daardoor liggen rondom de Van Hetenlocatie vrijwel uitsluitend woningen. Uitzondering hierop is de direct ten westen van het plangebied gelegen Koningskerk. Tevens zijn in de plint van het appartementencomplex ten oosten van het plangebied enkele voorzieningen gehuisvest (kapsalon, dierenartsenpraktijk, etc.). Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied, aangeduid met zwarte cirkel (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plangebied aangeduid met rode lijn (bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A” dat op 1 juli 2020 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de functies ‘Maatschappelijk’, ‘Sport’, ‘Verkeer’ en ‘Horeca 3b’ toegestaan binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Maatschappelijk

Binnen het hele plangebied is de functie 'Maatschappelijk' toegestaan. Op de gronden met de functie 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, onderwijs, educatieve voorzieningen, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen, verenigingsleven en sociaal-culturele voorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen.

Sport

Binnen het gehele plangebied is de functie 'Sport' toegestaan. Op de gronden met de functie 'Sport' zijn sportvoorzieningen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen.

Verkeer

Binnen delen van het plangebied is de functie 'Verkeer' toegestaan. Binnen de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere wegen en (woon)straten, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen.

Horeca – 3b

Binnen het gehele plangebied is de functie 'Horeca 3b' toegestaan. Op de gronden met de functie 'Horeca 3b' zijn horeca voorzieningen uit categorie 3b toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen. Deze categorie wordt in Bijlage 5 van de Staat van horeca-activiteiten beschreven als: "Facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie, waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen (bijvoorbeeld horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc.)".

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Het merendeel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 200 m².

Bouwregel-05

Voor het gehele plangebied (met uitzondering van de verkeersruimten en het trafohuisje) geldt 'Bouwregel-05'. Op gronden waar deze bouwregel geldt mogen gebouwen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Ter plaatse van het oostelijk perceel is een maximum bebouwingspercentage van 35% en maximum bouw- en goothoogten van 11 en 7 meter toegestaan. Op het noordelijk perceel is een maximum bebouwingspercentage van 50% en maximum bouw- en goothoogten van 11 en 7 meter toegestaan. Tot slot is op het westelijk perceel een maximum bebouwingspercentage van 50% en maximum bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de nieuwe woningen worden beoogd, zijn momenteel voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Horeca – 3b' en 'Sport'. Deze bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de maximum bouwhoogten worden overschreden en de nieuwe bebouwing buiten bestaande bouwvlakken gesitueerd is. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

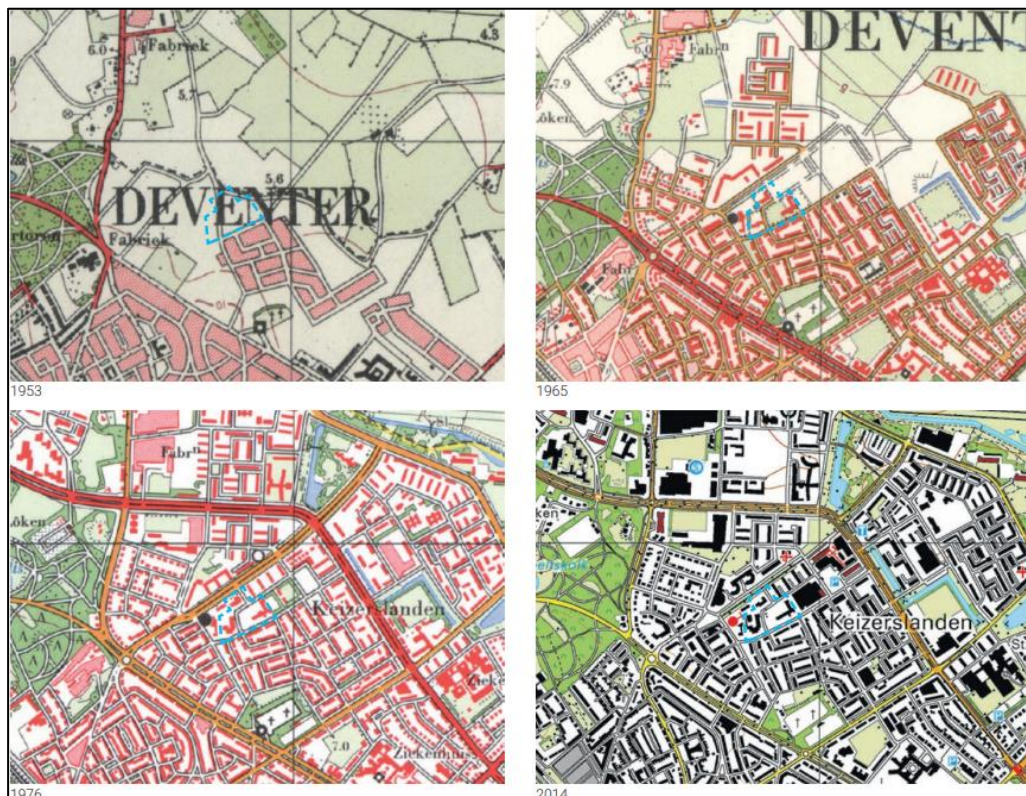
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk (6) behandelt de uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Keizerslanden in de kern Deventer. De wijk Keizerslanden werd aangelegd in de eerste decennia na de tweede wereldoorlog. Het plangebied ligt lange tijd aan de rand van Deventer. In 1953 werden de eerste buurten in het Tuindorp opgeleverd. Rond de Van Hetenstraat werden eind jaren vijftig, begin jaren zestig bijzondere functies geclusterd: een kerk, winkelcentrum, scholen en zorgwoningen; een gewenste onderbreking van de woonstraten. In de jaren zestig wordt doorgebouwd ten noorden van de Karel de Grotelaan. Rond 1975 volgden meer functionele en orthogonale woonblokken en torens, onder andere rond winkelcentrum Keizerslanden. De buitenste ringweg - het Hanzetracé - werd aangelegd als hoofddrager van het autoverkeer in noord-zuidelijke richting. De Karel de Grotelaan werd daarmee een belangrijke verbindingsweg tussen de ringweg en de Ceintuurbaan. In de jaren 80-90 werd het Ludgerushof ten noorden van de Karel de Grotestraat vernieuwd. Naast de opzichzelfstaande ouderenvoorzieningen werd een kerk gebouwd. In 2008 werd het Graaf Florishof gebouwd, in 2011 volgde de sloop en nieuwbouw van de buurt ten westen van de Mariënburghstraat. In 2014 werd de functie van de Karel de Grotelaan als autoverbinding afgeschaald naar de huidige fietsstraat en het Keizerspark.



Ontwikkeling plangebied in de tijd (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, SAB)

Het huidige plangebied is ontworpen als 'servicezone' binnen de stempelwijk die deels is uitgevoerd in de stijl van het Tuindorp - kappen, metselwerkverbanden (staand verband), bewust geplande open ruimte aan woonstraten - en deels in

wederopbouwarchitectuur (Koningskerk en de St. Bernardusschool). Tussen de paviljoenachtige opzet en diversiteit aan richtingen en vormen, loopt de Meiboomstraat als groene ruggengraat. Het plangebied zou als geheel opgevat kunnen worden als groene lob aan het Keizerspark/Karel de Grotelaan. De markante Koningskerk (1959) oriënteert zich op het oosten en staat gedraaid ten opzichte van de Karel de Grotelaan en de Mariëburghstraat. Hij volgt daarmee de richting van de St. Bernardusschool (1955), die evenwijdig gebouwd werd aan de Meiboomstraat en het eerste stukje van de Van Hetenstraat. Opvallend is dat alle schoolgebouwen zich richten naar de oorspronkelijke tuinvijk in het zuiden. Ook de aanbouw van de kerk (paviljoen) richt zich op de Van Hetenstraat.

2.2 Huidige situatie



Plangebied (bron: SAB).

Het plangebied ligt binnen een gebied dat het karakter van een “Stadswijk” heeft. De wijk kent stedelijke woontypen, een scherp onderscheid tussen openbaar en privé, wonen en werken, veel voorzieningen. Het gebied is multifunctioneel en heterogeen. Alhoewel er in Keizerslanden voornamelijk wordt gewoond, zijn er ook verschillende voorzieningen gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn twee religieuze gebouwen met een maatschappelijke betekenis, een basisschool en een school voor bijzonder voortgezet onderwijs gelegen. In het verlengde van de Meiboomstraat ligt het winkelcentrum Keizerslanden en in de plint van het Graaf Florishof zitten meerdere bedrijven en de bibliotheek. Behalve enkele hoogteaccenten, waaronder de toren van de Koningskerk, bestaat de buurt uit relatief veel lage bebouwing. De huidige paviljoen-opzet en diversiteit typeren het plangebied. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande bebouwing in het plangebied.



St. Bernardusschool (1955)

Beeldbepalende achtergevel van de Koningskerk

Sober gedetailleerde gevels uit de wederopbouwperiode

Schoolplein en transformatorhuisje

Impressie bebouwing huidige situatie plangebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, SAB)

De groene ruimte binnen het plangebied wordt gekarakteriseerd door de bomen aan weerszijden van de Meiboomstraat en de Dorrestaat en de groene zoom voor de Van Hetenstraat 59. In de omgeving biedt het parkje tussen de Ludgerstraat en de Bernoldstraat nog meer groene kwaliteit. Er is geen vanzelfsprekende verbinding tussen het plangebied en het parkje; het Ludgerushof ligt ertussen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de openbare ruimte in het plangebied.



Impressie openbare ruimte huidige situatie plangebied (bron: Stedenbouwkundig ontwerp, SAB)

Het plangebied is voor voetgangers goed toegankelijk. Langs de Meiboomstraat zijn trottoirs, tussen de Meiboomstraat en de Karel de Grotelaan delen voetgangers de ruimte met automobilisten (toegang parkeerstroken). De fietser bereikt het plangebied via de Meiboomstraat en de Van Hetenstraat. De fietsstraat over de Karel de Grotelaan biedt ruim baan. Via de straat wordt het plangebied vanuit het noorden echter matig ontsloten.

2.3 Toekomstige situatie

Planbeschrijving

Het voornemen is om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, waarvan een deel zorgwoningen met eventueel een maatschappelijke functie (zoals een buurthuis) en een huisartsenpraktijk. In totaal worden er met de ontwikkeling van het plan maximaal 107 woningen gerealiseerd, waarvan 28 stadswoningen (dure koop), 48-49 zorgappartementen (sociale huur) en 24-30 appartementen (middeldure koop). Daarnaast wordt een huisartsenpraktijk of andere medische praktijk van maximaal 300 m² mogelijk gemaakt. Tevens wordt een maatschappelijke voorziening van maximaal 60 m², zoals een ontmoetingsruimte die voor de bewoners maar ook voor de rest van de buurt toegankelijk is, onderdeel van het complex met zorgwoningen. Het aantal zorgappartementen is afhankelijk van de maatschappelijke voorziening: het plan biedt ruimte aan 49 zorgwoningen, of aan 48 zorgwoningen én een maatschappelijke voorziening van 60 m². Hetzelfde geldt voor de middel dure appartementen en de huisartsenpraktijk: het plan biedt ruimte aan 30 appartementen, of aan 24 appartementen én een medische praktijk van 300 m².

De huidige bebouwing wordt gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde toekomstige situatie weer.



Beoogde toekomstige situatie plangebied (bron: SAB).

De nieuwbouw schikt zich naar de bestaande structuur en zoekt met kenmerkende elementen uit de wijk een juiste aansluiting. De stadswoningen zijn beoogd in het oostelijk deel van het plangebied en bestaan in de basis uit drie bouwlagen. De zorgappartementen zijn voorzien in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Deze bebouwing zal uit vier bouwlagen bestaan. De nieuwbouw in het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit vijf bouwlagen en biedt ruimte aan middeldure koopappartementen.

Duurzaamheid

Met voorliggend plan zijn hoge duurzaamheidsambities gemoed, zowel in de inrichting van de buitenruimte als in de bebouwing zelf. Ten eerste wordt het gebied klimaatbestendig ingericht. De verharding wordt tot het minimum teruggebracht en, indien nodig, wordt zoveel mogelijk voorzien in halfverharding. Binnen het plan zal de initiatiefnemer bovendien verschillende natuurinclusieve maatregelen nemen, conform gemeentelijke beleid, om de biodiversiteit te garanderen. Ook in de bebouwing zelf zijn enkele duurzame toepassingen te onderscheiden. Zo worden de woningen gasloos en wordt gebruik gemaakt van in pandige warmtepompen. Dit maakt dat de verouderde bebouwing wordt vervangen door toekomstbestendige nieuwbouw welke passend is op de onderhavige locatie. Ten slotte wordt met de voorgenomen ontwikkeling gezorgd voor mogelijkheden tot ontmoeting, wat de sociale cohesie en veiligheid van de buurt ten goede komt. Het plan biedt veel ruimte aan groen, speelvoorzieningen en langzaam verkeer, waarmee binnen de plangrenzen ruimte ontstaat voor ontmoetingsplekken en speelruimte voor kinderen.

Parkeren en ontsluiting

In paragraaf 4.11 is de parkeerbehoefte voor voorliggend plan berekend. In de toekomstige situatie zijn afgerond 175 parkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerplaatsen worden per bouwblok gerealiseerd op openbare parkeerclusters.

Het gebied is voor auto's alleen toegankelijk middels doodlopende wegen die leiden naar de parkeerclusters. Binnen het groen is een uitgebreid stelsel van voetpaden voorzien. Voor fietsers zijn geen specifieke voorzieningen voorzien, maar, gezien het karakter van het gebied, is dat ook niet nodig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied; de verouderde en leegstaande bebouwing wordt immers vervangen door nieuwbouw. Het voorziet in een diversiteit van woningen, waarbij voor een deel ook maatschappelijke functies mogelijk zijn. Het plangebied ligt middenin een woonwijk, waardoor de ontwikkeling functioneel passend is op deze locatie. In paragraaf 2.3 is reeds beschreven dat het initiatief ruimtelijke gezien passend is op deze locatie. In het plan is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en de aansluiting van de toekomstige bebouwing daarop. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van het gebied nadrukkelijk rekening gehouden met duurzaamheid en biodiversiteit. Gelet op voorgaande, wordt gesteld dat dit plan in lijn is met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening,

Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Navolgend worden de bevindingen uit deze toets uiteengezet.

Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van nieuwe stedelijke functies of de uitbreiding van bestaande stedelijk functies met een bruto-vloeroppervlakte van meer

¹ SAB (2023) "Ladder voor duurzame verstedelijking - Deventer, Van Heterenlocatie", 8 november 2023.

dan 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de jurisprudentie geldt dat ten aanzien van de maatschappelijke functie (buurthuis) en huisartsenpraktijk er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bvo wordt toegevoegd. In de huidige situatie heeft het gehele plangebied reeds een maatschappelijke bestemming. In de toekomstige situatie wordt voorzien in een veel kleinschaligere maatschappelijke voorziening dan in de huidige situatie. Het oppervlakte maatschappelijke voorzieningen als gevolg van dit plan neemt daarmee aanzienlijk af. Daarom wordt dit deel van de ontwikkeling niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor het buurthuis en de huisartsenpraktijk hoeft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dus niet te worden doorlopen.

De beoogde woningen zijn daarentegen wel te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor de woningbouw een Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Marktgebied

Gelet op de verhuisbewegingen, kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Deventer. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Deventer.

Kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Deventer, het feit dat de harde plancapaciteit in de regio West-Overijssel onvoldoende kan voorzien in de woningvraag en de druk op de woningmarkt in Deventer hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Tevens is voorliggend plan reeds opgenomen in de huidige plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar brede programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in Deventer. Bovendien voorziet het plan in een ontwikkeling die aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Deventer. Voorliggende ontwikkeling wordt daarmee voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (laatste actualisatie is op 16 november 2022 vastgesteld) is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Toetsing

Het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel is in de Omgevingsverordening Overijssel juridisch vertaald waar sprake is van een provinciaal belang. De projectontwikkeling is in de volgende paragraaf nader getoetst aan de provinciale regels voor de ontwikkeling in het plangebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities voor de fysieke leefomgeving 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 Overijssel. 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.

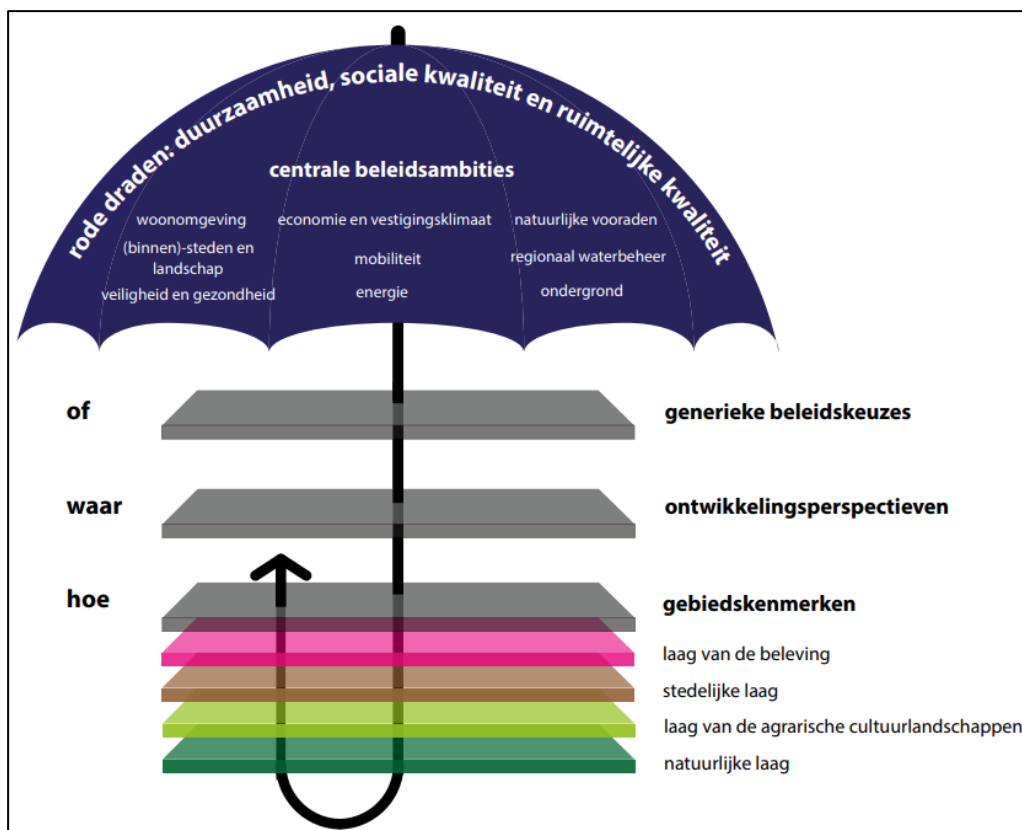
Eén van de instrumenten om het provinciale ruimtelijke beleid zoals onder ander opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie Overijssel juridisch geborgd is.

Toetsing

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het Uitvoeringsmodel dat in de Omgevingsvisie is opgenomen. De projectontwikkeling is in de navolgende paragraaf getoetst aan het Uitvoeringsmodel. Daarnaast is het plangebied in de provinciale verordening aangewezen als een 'overstroombaar gebied'. In deze regeling staat dat bij bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke functies binnen gebieden met deze aanduiding, voorwaarden dienen te worden gesteld die ervoor zorgen dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd.

3.2.3 Uitvoeringsmodel

In de Omgevingsvisie Overijssel is een Uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden. Allereerst moeten ontwikkelingen getoetst worden aan generieke beleidskeuzes. Deze stap stelt de vraag aan de orde **OF** er wel een opgave is. De generieke beleidskeuzes zijn benoemd in hoofdstuk 7 van de Omgevingsvisie. De tweede stap is de toets van ontwikkelingen aan de ontwikkelingsperspectieven. Deze stap stelt de vraag aan de orde **WAAR** deze opgave een plek zou kunnen krijgen. In hoofdstuk 8 van de Omgevingsvisie Overijssel is de (richtinggevende) betekenis van de aanduidingen op de kaart Ontwikkelingsperspectieven benoemd. De derde stap is de toets van ontwikkelingen aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde **HOE** de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. In hoofdstuk 9 van de Omgevingsvisie en de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken is benoemd welke gebiedskenmerken van provinciaal belang zijn en waarom. De navolgende afbeelding toont een schematische weergave van de lagen uit het uitvoeringsmodel. In de bijlagen zijn de lagen nader toegelicht.



Uitvoeringsmodel met lagen uit de Omgevingsvisie (Bron: provincie Overijssel).

Toetsing

Of - Generieke beleidskeuzes

Het provinciale Uitvoeringsmodel begint met de vraag of er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen generieke beleidskeuzes die voor heel Overijssel gelden (de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking) en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die op voorhand bepaalde ontwikkelingen uitsluiten in een bepaald gebied.

De generieke beleidskeuzes zijn:

- a integraliteit;
- b toekomstbestendigheid;
- c concentratiebeleid;
- d (boven)regionale afstemming;
- e zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad a. Integraliteit

Het Besluit ruimtelijke ordening eist een integrale afweging van alle betrokken belangen bij de vaststelling van ruimtelijke plannen. Deze afweging moet inzichtelijk gemaakt worden in de toelichting op bestemmingsplannen. In deze afweging zullen ook de aspecten die samen de duurzaamheid van een ontwikkeling bepalen aan de orde moeten komen. In de omgevingsverordening is de eis van integraliteit (een transparante en evenwichtige afweging tussen ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities) daarom niet meer als zodanig opgenomen, omdat dit een dubbeling met wettelijke eisen zou opleveren.

Uit de afwegingen in dit bestemmingsplan volgt dat sprake is van een gewogen ontwikkeling: er is sprake van een locatie in stedelijk gebied, zonder dat hiervoor het oppervlakte openbaar groen afneemt en waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke wensen en eisen op het gebied van onder andere water, ecologie en milieu, zoals in navolgend hoofdstuk zal blijken.

Ad b. Toekomstbestendigheid

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel (paragraaf 7.1.2) moeten oplossingen die gekozen worden voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben. In de Omgevingsverordening (artikel 2.1.4) komt de eis van toekomstbestendigheid terug als een motiveringseis. Deze motiveringseis houdt in dat bij bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in het geding zijn, aannemelijk gemaakt moet worden dat wordt voldaan aan de eis van toekomstbestendigheid.

Dit plan tast geen specifieke provinciale belangen aan. De beoogde woningen leveren een bijdrage aan de ambities door het leveren van een bijdrage aan de woningvoorraad en de duurzame energiehuishouding. Het beoogde woningbouwprogramma is op de woningbehoefte afgestemd.

Ad c. Concentratiebeleid

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit wordt in artikel 2.1.2 in de Omgevingsverordening het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken (de Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen). Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Voor de stedelijke netwerken en de streekcentra wordt de eis van lokaal geworteld zijn dan ook niet gesteld. Het plangebied ligt binnen een gebied dat op kaart 6 van de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel (16 november 2022) is aangeduid als 'Stedelijke gebied'. De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambities voor de stedelijke laag. Het gaat om de versterking van een dynamisch gebied dankzij de toevoeging van maximaal 107 woningen en de kwalitatieve opwaardering ten opzichte van de huidige gebiedsinrichting.

Ad d. (Boven)regionale afstemming

In de Omgevingsvisie is duidelijk gemaakt waarom (boven)regionale afstemming nodig is als het gaat om de programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke

voorzieningen. In de regio is voor de gemeente Deventer de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afgestemd worden met de gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. In 2021 is in de regio afgesproken dat er geen afstemming meer plaatsvindt op dit planniveau. In het algemeen is er wel regionaal contact over de woningbouwprogrammering.

Ad e. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken, voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Bij dit plan is sprake van de ontwikkeling van maximaal 107 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag.

Naast de hiervoor behandelde generieke beleidskeuzes komen bij de OF-vraag ook gebiedsspecifieke beleidskeuzes aan de orde. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes borgen zwaarwegende publieke belangen. Daarbij kan gedacht worden aan:

- de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- het veilig stellen van drinkwater;
- het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit);
- de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten;
- het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor een deel gaat het om zwaarwegende publieke belangen die door nationale en Europese regels worden geborgd. Er zijn ook gebiedsspecifieke beleidskeuzes die door de provincie zijn gemaakt en die zo zwaarwegend worden geacht dat bij de beantwoording van de OF-vraag geconcludeerd moet worden dat bepaalde initiatieven in bepaalde gebieden niet kunnen worden toegelaten. Deze provinciale gebiedsspecifieke beleidskeuzes worden in de Omgevingsverordening met specifieke artikelen geborgd. De beleidskeuzes die voor dit gebied gelden zijn die van de stedelijke omgeving.

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het

bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken. Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn benoemd. Het accent kan daarbij wel verschillen. Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

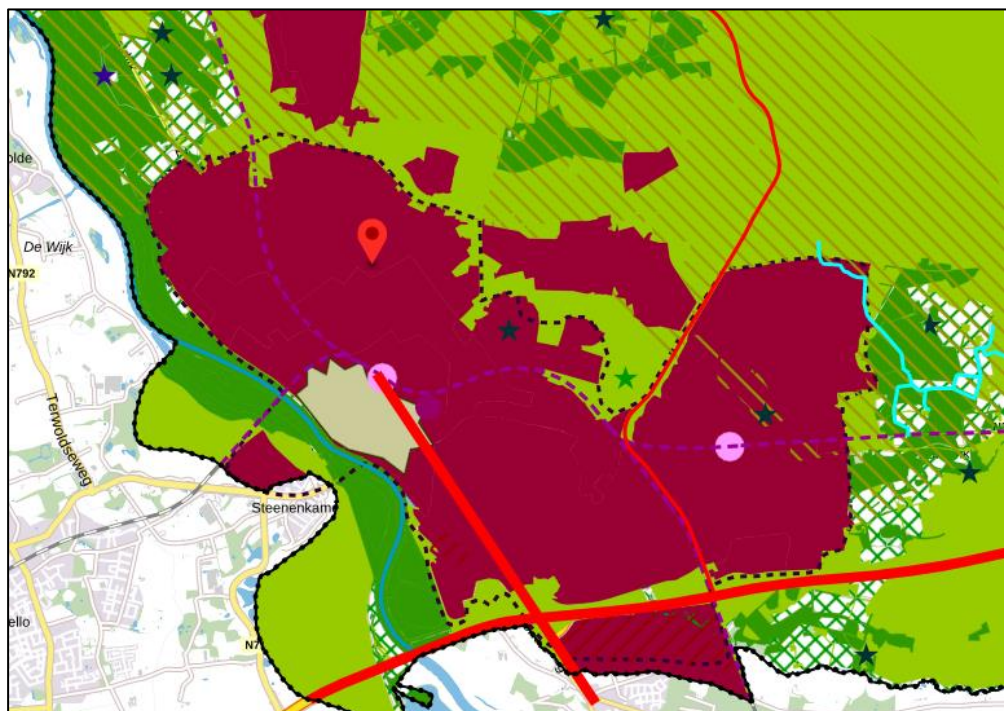
- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken;
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het vanuit de generieke beleidskeuzes gevraagde onderbouwing.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied is het volgende ontwikkelingsperspectief van belang:

- 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'



Uitsnede kaart 'Ontwikkelingsperspectieven (Waar)', plangebied (rode cursor). Rode kleur = 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' (bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017, kaart 3).

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke

ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

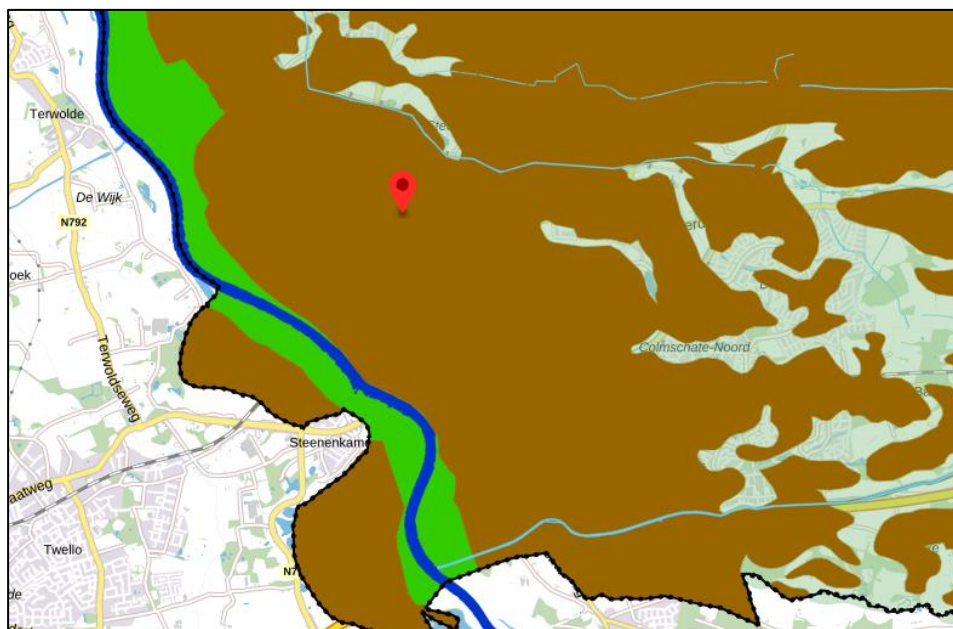
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 100 woningen met een huisartsenpraktijk en een maatschappelijke buurtvoorziening ten behoeve van de lokale behoefte of maximaal 107 woningen zonder huisartsenpraktijk en maatschappelijke buurtvoorziening. De komende 20 jaar zijn er ongeveer 11.000 extra woningen nodig binnen de gemeente Deventer. Voorliggend plan draagt bij aan deze ambitie. Tevens worden met onderhavig initiatief de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van de buurt Keizerslanden versterkt. Door het toevoegen van woningbouw zal meer draagvlak ontstaan voor lokale voorzieningen. Gelet op het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

Hoe - 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.

Natuurlijke laag

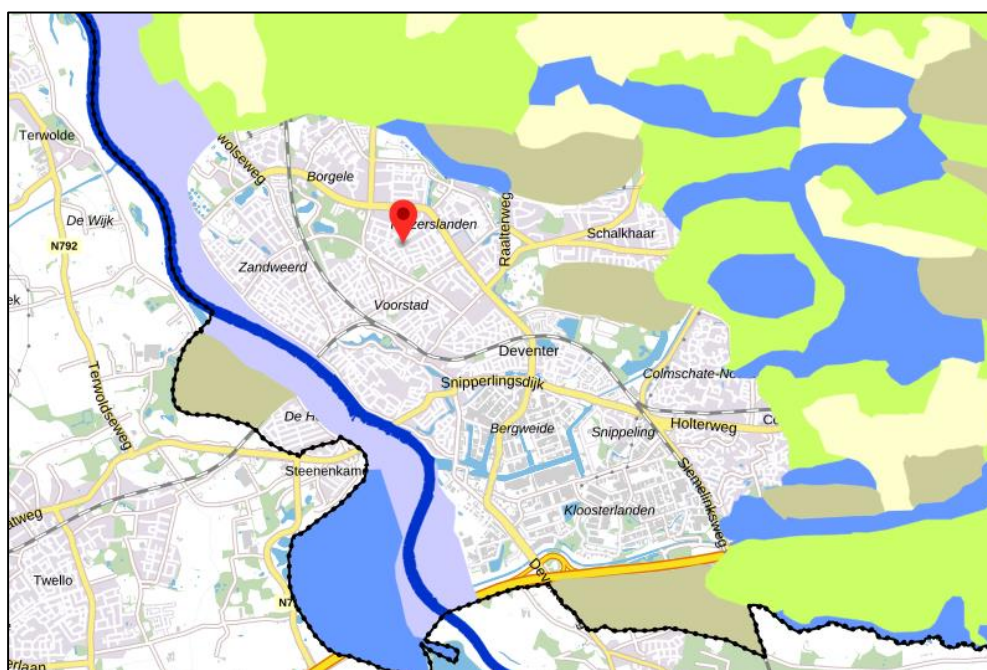
De natuurlijke laag (dekzandvlakte en ruggen) is niet meer waarneembaar vanwege het feit dat het gebied al eerder bebouwd was. Er is ook nauwelijks hoogteverschil in en rondom het plangebied waar te nemen. De oorspronkelijke kenmerken zijn ook redelijkerwijs niet meer te herstellen.



Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (hoe)', plangebied (rode cursor). Bruine kleur = 'dekzandvlakte en ruggen' (bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017, kaart 4).

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Deze kaart betreft het agrarisch cultuurlandschap. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Deventer en is niet aangeduid op deze kaart.

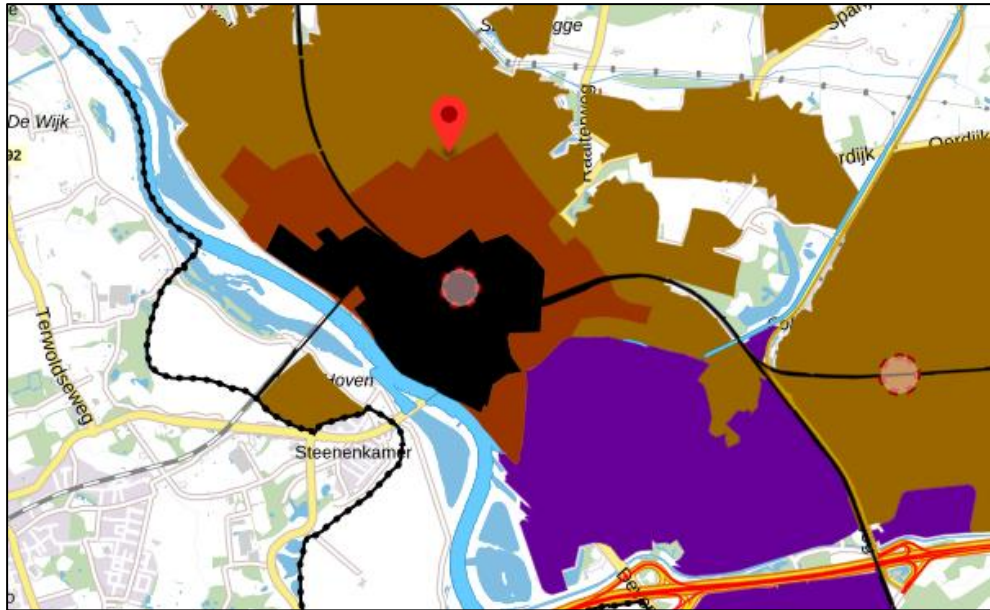


Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (hoe)', plangebied (rode cursor) (bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017, kaart 5).

Stedelijke laag

Het plangebied is in 'Woonwijken 1955 - nu' gesitueerd. In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motoren van Overijssel. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

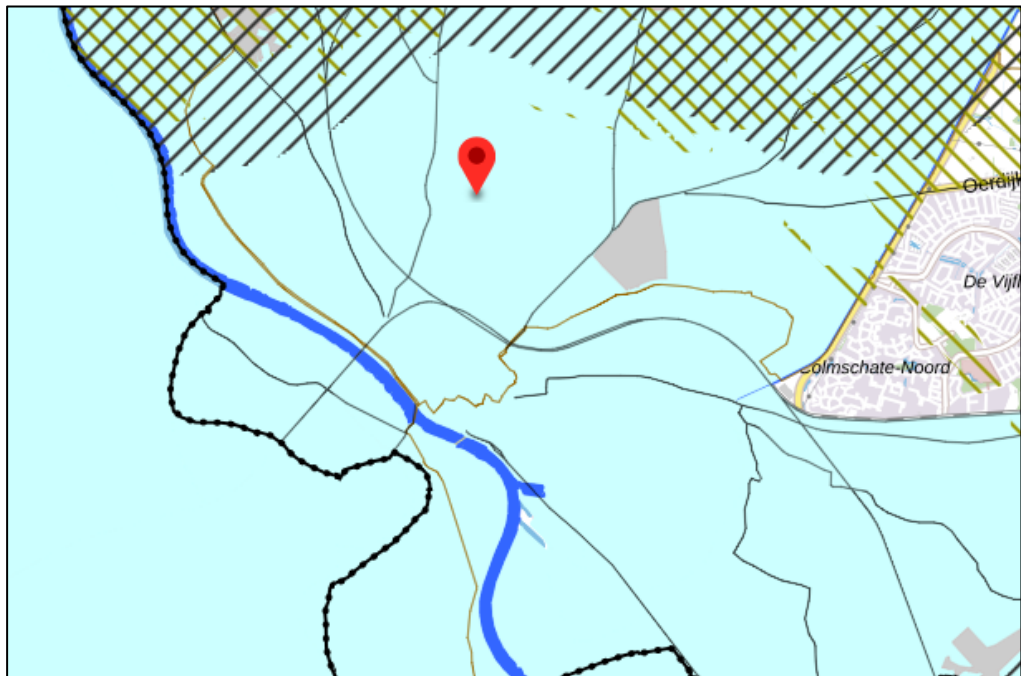
Voorliggend plan wordt door de huidige uitstraling van de omliggende bebouwing geïnspireerd en zet de bestaande ruimtelijke structuur voort. Geconcludeerd wordt dat het initiatief daarmee in overeenstemming is met de stedelijke laag.



Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Stedelijke laag (hoe)', plangebied (rode cursor). Bruine kleur = 'Woonwijken 1955 – nu' (bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017, kaart 6).

Laag van de beleving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de laag 'Ijssellinie inundatieveld'. Voor de voorgenomen ontwikkeling speelt dat geen rol, omdat er geen elementen in het gebied bestaan die naar de linie verwijzen. Daarnaast worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.



Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Laag van de beleving (hoe)', plangebied (rode cursor). Blauwe kleur = 'Ijssellinie inundatieveld' (bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017, kaart 7).

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met het provinciaal Uitvoeringsmodel.

3.2.4 Milieueffectrapportage Drinkwaterwinning Salland Diep

Op 11 mei 2023 is in opdracht van de provincie Overijssel een MER opgesteld waarin de toekomst van de waterwinning in Salland is onderzocht en waarin richtlijnen worden gegeven om de drinkwatervoorziening in de toekomst veilig te stellen. Een onderdeel hiervan is de aanwijzing van boringsvrije zones. Boringsvrije zones beschermen grondwater-beschermende bodemlagen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen. Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan vanwege de (mogelijke) risico's van opwarming of verontreiniging van het grondwater. Met deze maatregelen wordt de kwaliteit van het grondwater dat voor de drinkwatervoorziening wordt gebruikt, veilig gesteld. Drinkwater is van levensbelang. De duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening is in de Drinkwaterwet vastgelegd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

De planlocatie ligt in een boringsvrije zone met de naam 'Sallands Diep'. Daarover wordt in het door de provincie opgestelde advies het volgende geschreven: 'In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken, leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder)'.

Toetsing

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Deventer

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt vervuld door een dynamische Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen. De belangrijkste en urgentste opgaven zijn:

- Het 'noaberschap' de inclusiviteit meegeven die de gemeente beoogd; 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.

In de Omgevingsvisie is de wijk Keizerslanden als 'naoorlogse wijken' gerangschikt. De verschillende kenmerken van deze wijken zijn als volgt:

- meer cultuurhistorische gelaagdheid;
- méér wisselwerking tussen platteland en stad;
- kwaliteitsimpuls op Deventer schaal;
- de kracht van Deventer benutten;
- waardevast ondernemen;
- ongedeelde samenleving;
- veilig en gezond leven;
- duurzaam ontwikkelen.

Het plangebied ligt in het gebied 'rustig wonen'. Hierbij moet de focus onder andere liggen op een duurzame toekomst. 'Rustig wonen' betekent ook ongedeelde samenleving: de woningvoorraad afstemmen op de woningbehoefte of de verduurzaming van de woningen faciliteren.

Toetsing

Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van maximaal 107 woningen, een huisartsenpraktijk en mogelijk een maatschappelijke voorziening. De woningen voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve lokale behoefte (zie paragraaf 3.1.3). Daarnaast sluit onderhavig plan aan bij de geambieerde kwaliteitsimpuls. De woningen voldoen aan de hedendaagse bouw- en duurzaamheidsnormen. De aanleg van tuinen en duurzame nieuwe woningen dragen bij aan de verwezenlijking van de ambitie 'Duurzame toekomst'.

Gelet op voorgaande, wordt geconcludeerd dat onderhavig plan goed aansluit bij de verschillende kenmerken die in de toekomst geborgd moeten worden.

3.3.2 Woonvisie 2018

Op 7 februari 2018 is de Woonvisie Deventer 2018 vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt. Het geeft de ambities en de belangrijkste opgaven weer. De opgaven zijn:

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

Betaalbaar, compleet en divers;

Deventer wil een gemeente zijn met een complete, duurzame voorraad, met verscheidenheid aan betaalbare woningen en woonmilieus en ruimte voor maatwerk. Woningen dienen aan te sluiten bij de wens van bewoners en wijken, dorpen en duurzame woningen dienen in de toekomst te voorzien in de behoefte. Met (nieuwe) bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke, duurzame en levensloopbestendige woningen, voor de verschillende inkomens binnen de gemeente, wordt Deventer als woongemeente versterkt. Binnen 10 jaar dienen daarom 3.000 woningen te worden toegevoegd.

Goed wonen in wijken en dorpen

Tevens is de leefbaarheid in woonbuurten een belangrijke opgave de komende jaren. De gemeente wenst dat alle inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde bevolkingssamenstelling en een gevarieerd woningaanbod. Tevens dienen herkenbaarheid en identiteit van de buurt vergroot te worden, om de sociale binding te versterken. Er wordt verwacht dat inwoners zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Zorg en begeleiding worden naar de bewoner toe gebracht, zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan wonen, en er wordt voor meerdere levensfasen gebouwd. Dit kan met de juiste woning en in de juiste woonomgeving, met een schone, opgeruimde, veilige en toegankelijke inrichting van woonbuurten en de openbare ruimte. Ontwikkelingen dienen daarom bij te dragen aan de leefbaarheid in de samenleving. De gemeente nodigt dan ook uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving horen voor Deventer bij de belangrijkste integrale opgaves voor de komende decennia. Dit geldt ook voor zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen.

Vitaliteit en vernieuwing

Vanuit het woonbeleid wenst de gemeente Deventer het economisch profiel van Deventer te versterken en wordt daaraan bijgedragen door het aanbieden van aantrekkelijke woningen, bijzondere woon(-werk)milieus met onderscheidende kwaliteiten en ruimte voor creativiteit en innovatie.

Toetsing

Deze ontwikkeling betreft de realisatie van 107 woningen en een huisartsenpraktijk. Het woonprogramma bestaat uit maximaal 49 sociale huur (zorg)appartementen, 30 middeldure koopappartementen en 28 dure koopwoningen. Hiermee draagt voorliggend plan bij aan de opgave om betaalbare woningen te realiseren. De appartementen worden levensloopbestendig en daarmee geschikt voor zowel starters als ouderen. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Deventer, namelijk de toevoeging van 3.000 woningen in de komende tien jaar.

Door de realisatie van veel groen in het plan, wordt bijgedragen aan het creëren van sociale cohesie en veiligheid. Op deze manier wordt de leefbaarheid van de buurt versterkt.

Tot slot wordt bijgedragen aan een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 zijn met het plan hoge duurzaamheidsambities gemoeid, zowel in de inrichting van de buitenruimte als in de bebouwing zelf. Het gebied wordt klimaatbestendiger ingericht, er worden verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen en de woningen worden aardgasloos gebouwd en voorzien van inpan-dige warmtepompen.

Dit tezamen maakt dat wordt bijgedragen aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzone-ring") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonfunctie onder bepaalde voorwaarden wel een Bed and Breakfast-voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te

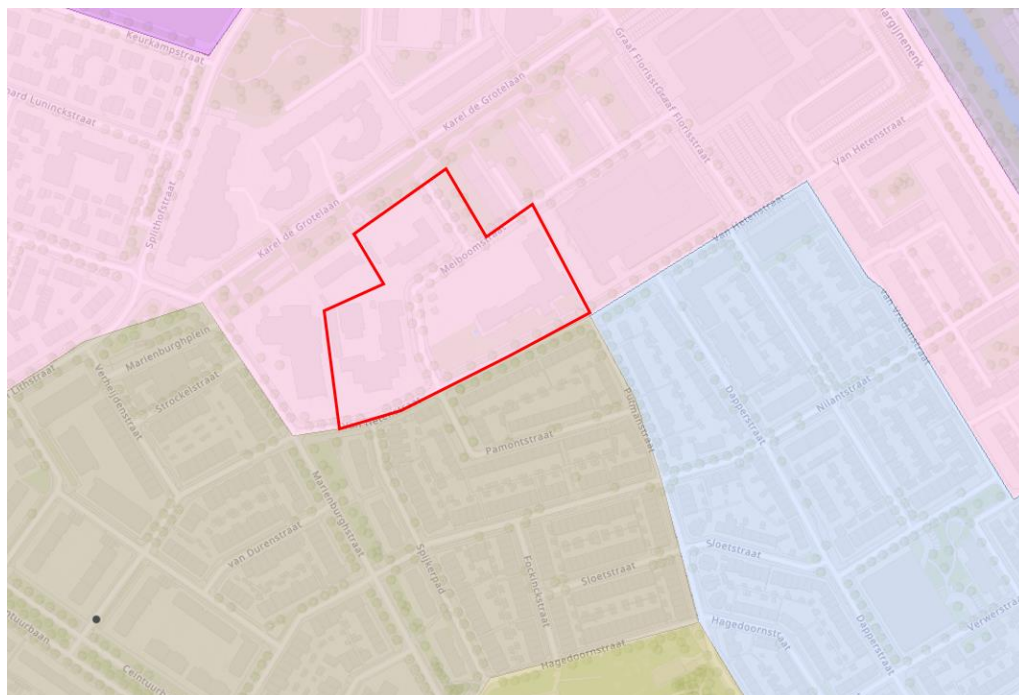
worden uitgesloten, het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

Alle woningen in dit plan hebben de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Het bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.3.4 Welstand

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening worden gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Stempelstedenbouw' (roze). Voor de voorgenomen ontwikkeling biedt de welstandsnota onvoldoende houvast. Er is daarom, specifiek voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld en daarmee het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor het bouwen vormen.



Uitsnede Welstandsnota gemeente Deventer met ligging plangebied

Ten behoeve van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld². Deze zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn regels gesteld voor zowel de buitenruimte, inclusief het groen als verschillende woningtypen. De Planadviesraad zal bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitsplan.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

² Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan van Hetenlocatie, 2 november 2023

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Het plan voorziet in de wijziging van een horeca-/maatschappelijke-/sportbestemming naar een woonbestemming. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de navolgende paragrafen van deze toelichting afgewogen. Hieruit volgt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

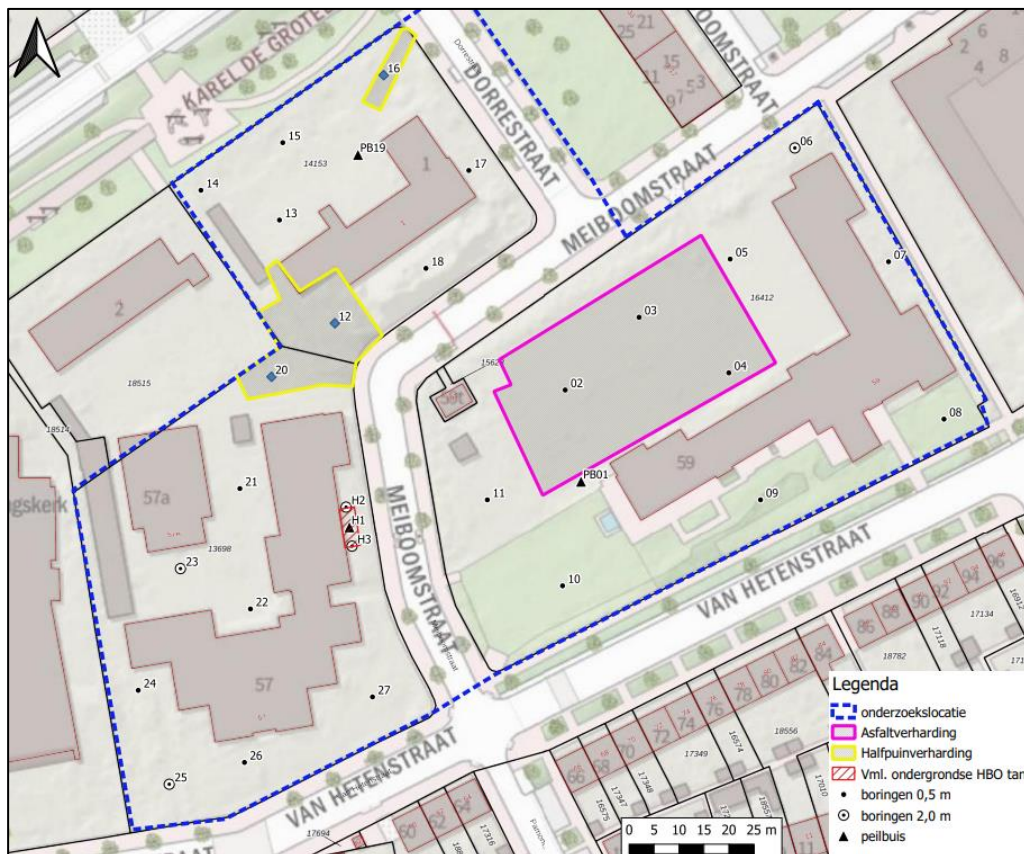
4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Onderstaande afbeelding geeft de situering van de monsterpunten weer.



Situering monsterpunten verkennend bodem- en asbestonderzoek (bron: De Klinker).

Uit de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- de bodem op de locatie is plaatselijk zwak kooldeeltjes houdend en/of zwak tot sterk baksteenhoudend;
- in de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse hbo-tank is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. Ook in het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse hbo-tank zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond;
- in de bovengrond van het gehele terrein zijn licht verhoogde gehalten kwik en PAK (10 VROM) aangetroffen. In monster 25-2, zwak kooldeeltjes houdend en zwak baksteenhoudend, zijn licht verhoogde gehalten koper, kwik, lood en PAK (10 VROM) aangetoond;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verontreinigingen aangetoond;

³ De Klinker (2022) "Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 6897 Van Hetenstraat e.o. Deventer". Rapportnummer: K21013831, 24-02-2022.

- in het grondwater ter plaatse van peilbuis PB01 is een verhoogd gehalte xylenen boven de streefwaarde aangetoond. De overige geanalyseerde parameters in peilbuis PB01 en in peilbuis PB19 zijn niet verhoogd aangetoond boven de streefwaarde. In het grondwater ter plaatse van H1 zijn verhoogde gehalten cadmium en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond;
- in asbestmengmonster MMPuin1 is analytisch een (zeer) licht verhoogd gehalte asbest aangetroffen (6,37 mg/kg d.s.). De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg) niet. Hier zijn aanvullend onderzoek dan wel sanerende maatregelen niet nodig;
- in asbestmengmonster MMPuin2, indicatief mengmonster samengesteld uit boring 02, 03 en 04 om het opgeboorde puingranulaat te analyseren op asbest in puin, is analytisch geen asbest aangetoond (<2 mg/kg d.s.).

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

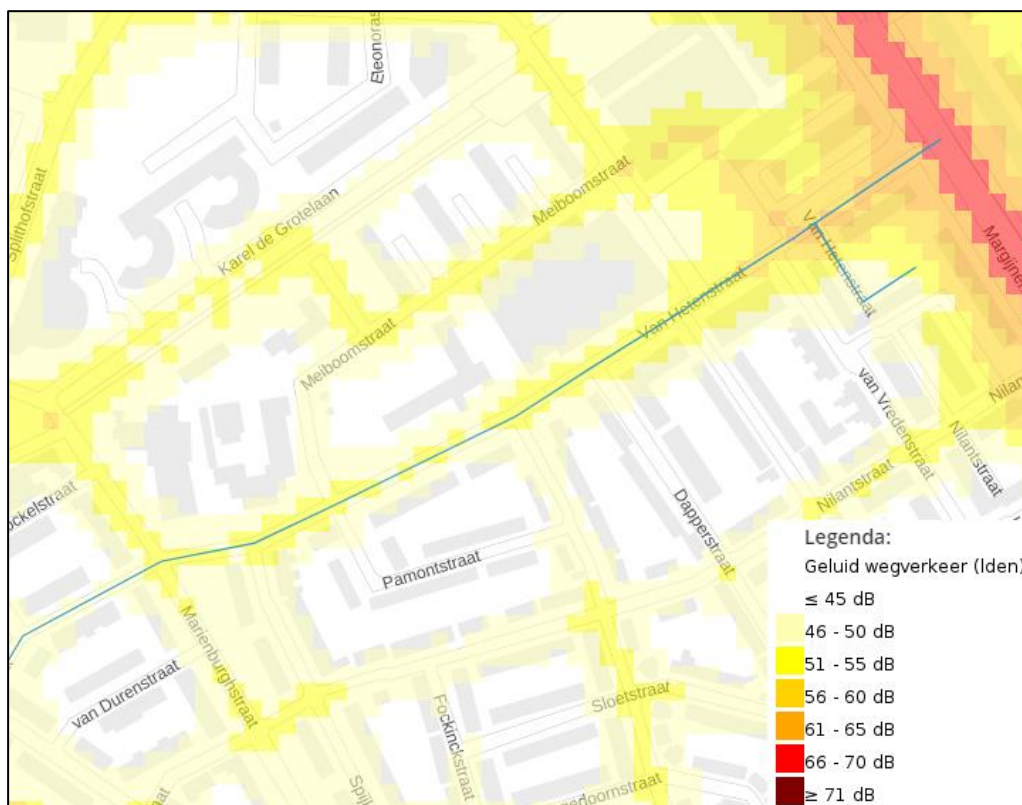
De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.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

Toetsing

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Karel de Grotelaan, Meiboomstraat en Van Hetenstraat. De Karel de Grotelaan is ingericht als fietsstraat, waarbij de auto te gast is. De Meiboomstraat zal opgeknipt worden, waardoor het een doodlopende weg wordt. Op deze weg zal dus uitsluitend sprake zijn van bestemmingsverkeer en een beperkt aantal verkeersbewegingen. De Van Hetenstraat is een 30 km/uur-straat, waardoor het verkeerslawaaï van deze weg ook geen belemmering vormt voor de nieuwe woningen.

Raadpleging van de kaarten 'Geluid in Nederland' en 'Geluid van wegverkeer' van de Atlas Leefomgeving heeft daarnaast uitgewezen dat voor het gehele plangebied momenteel een lage geluidsbelasting is aangegeven. Het plangebied ligt niet binnen een geluidscintour wegverkeer, railverkeer of scheepvaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'Geluid van wegverkeer' van de Atlas Leefomgeving ter plaatse van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Doordat de

Meiboomstraat in de toekomstige situatie geen doorlopende weg meer is, mag worden aangenomen dat het wegverkeerlawaai zelfs nog afneemt.



Geluid van wegverkeer in de omgeving van het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk

en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.11. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	700
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bron: Infomil/RIVM

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit geanalyseerd, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoring-stool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor 2020. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld bij de concentraties, zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2020	12,4 µg/m ³	15,5 µg/m ³	8,7 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastingen

en afstandsnormen in relatie met de beoogde geurgevoelige objecten in de nabijheid van veehouderijen. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in diens belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het plan maakt nieuwbouwwoningen mogelijk. Deze zijn geurgevoelig in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er liggen twee veehouderijen op minder dan 2 kilometer van de ontwikkellocatie. Hoewel deze bedrijven goed zijn voor samen een geuremissie van circa 70.000 ouE/s, is de voorliggende ontwikkeling in een zeer stedelijke omgeving gesitueerd. De gemeente Deventer kent geen gemeentelijke verordening. De gemeente ligt in een concentratiegebied en het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. De van toepassing zijnde norm is in dit geval maximaal 3 ouE/m³. De dichtstbijzijnde veehouderijen liggen in Schalkhaar op minstens 1,3 kilometer verwijderd van de ontwikkellocatie. De locatie ligt ten zuidwesten van de agrarische bedrijven. Gelet op de gemiddelde windrichting in Nederland (zuidwesten) wordt geen hinder verwacht.

Daarnaast laten recentelijke vastgestelde bestemmingsplannen in de omgeving zien dat het aspect 'agrarische geur' niet relevant is voor dit plan. In de in januari 2022 vastgesteld Chw 'bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' is een gebiedsaanduiding milieuzones 1 en 2 opgenomen ten behoeve van deze twee veehouderijen. Binnen deze zones zijn geurgevoelige objecten niet toegestaan. Het plangebied valt niet binnen deze milieuzones. Daarnaast is het bestemmingsplan Oranjekwartier in februari 2022 vastgesteld ten behoeve van woningbouw. Dit plangebied ligt dicht bij de veehouderijbedrijven (op minimaal 610 m) dan het voorliggende plangebied en vormde geen belemmering.

Deze constatering maken inzichtelijk dat geurhinder voor de beoogde woningen ter plaatse van de Van Hetenlocatie of dat een inbreuk op de milieurechten van de veehouderijen op voorhand uitgesloten zijn.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁴. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Op de locatie zijn de gronden momenteel bestemd voor 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Horeca'. In de omgeving van het plangebied zijn gronden onder andere bestemd voor 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Dienstverlening', 'Detailhandel' 'Bedrijf' en 'Wonen'. De omgeving kan worden aangeduid als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een huisartsenpraktijk en een maatschappelijke functie (buurthuis). Deze maatschappelijke voorzieningen zijn zowel hindergevoelig als ook hinderveroorzakend. De huisartsenpraktijk betreft een functie uit milieucategorie 1 die in de VNG-publicatie wordt gecategoriseerd als 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. De richtafstand voor deze functie in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. De dichtstbij gelegen hindergevoelige functies zijn de woningen aan de noordzijde op circa 50 meter afstand van de nieuwe huisartsenpraktijk.

Een buurthuis is in de VNG-publicatie gecategoriseerd als 'Buurt- en clubhuizen'; een inrichting in milieucategorie 2, waarvoor een indicatieve richtafstand van 10 meter geldt in een rustige woonwijk (vanwege geluid). De dichtstbijzijnde omliggende hindergevoelige functies zijn de woningen aan de Van Hetenstraat 60-64 en het Spijkerpad 72. Deze woningen liggen op circa 30 meter afstand van de nieuwe maatschappelijke voorziening. Hiermee wordt voldaan aan de maximale richtafstand van het buurthuis. Gelet op voorgaande wordt geacht dat het plan geen onevenredige hinder zal veroorzaken en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van

⁴ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de omgeving van de ontwikkellocatie zijn een aantal bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Navolgende tabel geeft een overzicht van de meest dichtbijgelegen functies.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kerk	Milieucategorie 2	10 m (geluid één stap terug)	28 m
Kleuterschool	Milieucategorie 2	10 m (geluid één stap terug)	35 m
Kinderopvang	Milieucategorie 2	10 m (geluid één stap terug)	25 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voldaan aan alle richtafstanden. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

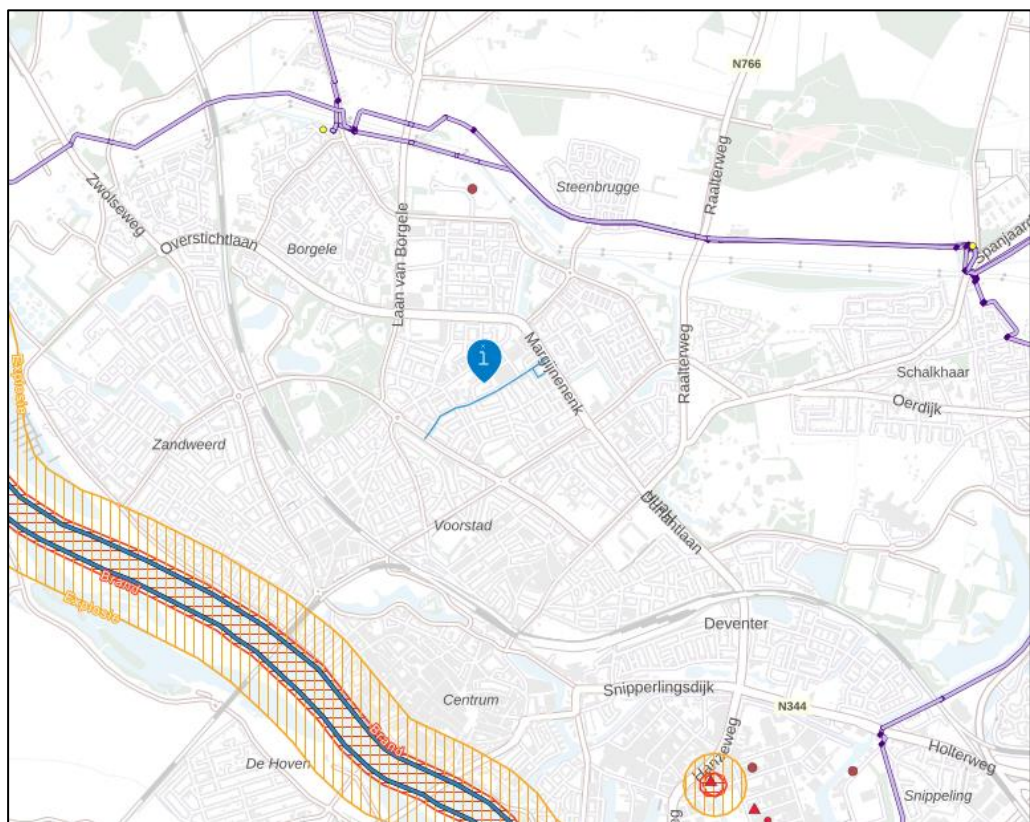
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten. Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In navolgende risico-inventarisatie is gekeken naar de volgende aspecten die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving leert dat er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Een uitsnede uit de risicokaart is in onderstaande afbeelding te zien.



Uitsnede risicokaart, plangebied aangeduid met blauwe cursor (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (lpg-station Avia aan de Hanzeweg 36) ligt op circa 2,4 km afstand ten zuidoosten van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de risicovolle inrichtingen, gezien de afstand tot het plangebied, geen belemmering vormen voor het plan. Een nader onderzoek van de risicovolle inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich relevante buisleidingen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van deze buisleiding weer.

Gasleiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens	Afstand tot plangebied
N-551-20	168 mm	40,00 bar	50 meter	70 meter	± 920 meter
A-651	324 mm	66,20 bar	80 meter	150 meter	± 925 meter
N-551-68	219 mm	40,00 bar	50 meter	95 meter	± 1.400 meter

Geconcludeerd wordt dat de buisleidingen, gezien de afstand tot het plangebied, geen belemmering kunnen vormen voor onderhavig plan. Een nader onderzoek van de buisleidingen is derhalve niet noodzakelijk.

Spoor

Op circa 800 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Deventer-Zwolle en op 880 meter ligt de spoorlijn Deventer-Apeldoorn. Over het spoor tussen Deventer-Apeldoorn en Deventer-Zwolle worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Echter is het transport minimaal en gaat het alleen om brandbare vloeistoffen (stofgroep C3). Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden,

Water

Op circa 1.500 meter van het plangebied bevindt zich binnenvaartroute 'Corridor Rijn – Oost-Nederland'. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van dit watertraject. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Weg

Het meest dichtbij gelegen wegtraject (rijksweg A1, afrit 23, wegvak G2) bevindt zich op 3.800 meter afstand van het plangebied. Navolgende tabel geeft de kenmerken van de A1 weer.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Aantal wagens per jaar
GF3	355	4.000

Gelet op de afstand van de weg tot het plangebied is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Daarnaast heeft in 2019 de gemeenteraad van Deventer een motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Op grond hiervan moet bij (nieuw)bouw en renovatie natuur inclusief bouwen als uitgangspunt gehanteerd worden. Ten behoeve hiervan is een instrument ontwikkeld waarmee ontwikkelaars en architecten bij de ontwerpfase kunnen kiezen uit verschillende maatregelen en waarmee de natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.

Dit is vormgegeven door per plan een puntensysteem te hanteren. Per plan wordt een puntensysteem vastgesteld waarbij per ontwikkeling een aantal punten gescoord moet worden voor het nemen van natuur inclusieve maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn voor het inbouwen van nestgelegenheden voor vogels of vleermuizen of erfafscheiding die passeerbaar is door kleine dieren. Per maatregel wordt een aantal punten gescoord en per ontwikkeling zal een minimaal aantal punten gescoord moeten worden. Ook voor de Van Hetenlocatie is een puntensysteem opgesteld welke in de regels is opgenomen.

Toetsing

In het kader van het aspect natuur zijn ter plaatse van het plangebied drie deelgebieden afzonderlijk onderzocht. Het gaat om de volgende locaties:

- Dorrestraat 1
- Van Hetenstraat 57-57a
- Van Hetenstraat 59

Dorrestraat 1

Allereerst is middels een quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het gebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. In navolgende tabel zijn kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

⁵ EcoTierra (2021) "Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming Dorrestraat 1 te Deventer. Kenmerk: Q2021.179, 24 september 2021.

Onderdeel	Overtreding Wnb/ overige wetgeving	Nader onderzoek naar/ vervolg actie	Periode	Mitigatie
NNN	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Natura2000				
<i>Soorten</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Stikstof</i>	Niet aan getoetst	Mogelijk AERIUS berekening nodig	N.v.t.	Niet aan getoetst
Houtopstanden	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Flora	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vogels				
<i>Jaarrond beschermd nest</i> Huismus § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn	Mogelijk	Nader onderzoek conform Kennisdocument Huismus	1 april – 15 mei	Mogelijk (tijdelijke) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
Gierzwaluw § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn	Mogelijk	Nader onderzoek conform Kennisdocument Gierzwaluw	1 juli- 15 juli	Mogelijk (tijdelijke) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Functioneel leefgebied</i>	Nee	Nee	N.v.t.	Nee
<i>Niet jaarrond beschermd nest</i>	Nee	Zorgplicht	Broedseizoen loopt globaal van maart tot augustus	Ingrepen buiten broedseizoen uitvoeren of starten, anders check broedgevallen.
Grondgebonden zoogdieren Habitatrichtlijn en Nationaal Verblijfplaatsen				
Steenmarter § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken alert op sporen en exemplaren. Plaatsen cameraval	april– oktober	Mogelijk
Egel § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken opletten op sporen en exemplaren	april– oktober	Mogelijk
<i>Functioneel leefgebied</i> Egel § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken opletten op sporen en exemplaren.	april– oktober	Mogelijk
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
<i>Vaste verblijfplaatsen</i> Opstallen	Mogelijk	Nader onderzoek Conform vigerend vleermuizenprotocol	15 mei – 15 juli 1 augustus – 1 oktober	Mogelijk (tijdelijke) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Vaste verblijfplaatsen</i> Bomen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Essentieel foerageergebied</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Essentiële vliegroute</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Amfibieën/ reptielen/vissen (niet vrijgestelde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Ongewervelden/ overige soorten (streng en strikt beschermde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren en planten	Nee	Zorgplicht	Altijd	Zoveel mogelijk werken buiten kwetsbare periodes als kraam- en winterperiode. Handhaven composthoop of composthoop verplaatsen indien mogelijk
Neushoornkever				Divers, schakel bij voorkeur ecoloog in.
Natuur-inclusief bouwen Deventer	Ja	Puntensysteem gemeente Deventer	N.v.t.	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, ter plaatse van de Dorrestraat 1, de aanwezigheid van vaste en jaarrond beschermde verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen,

steenmarter en/of egel niet uit te sluiten zijn. Tevens is er een kans op aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw.

Daarom is een nader onderzoek⁶ naar vleermuizen, steenmarter, egel, huismus en gierzwaluw uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving. De conclusies uit dit nader onderzoek zijn af te lezen uit onderstaande tabel.

Onderdeel	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Wnb	Ontheffing Wnb	Mitigatie
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
Vaste verblijfplaatsen	Paarverblijf gewone dwergvleermuis oostzijde school	Ja	Ja	4 tijdelijke en 4 permanente verblijven creëren Werken buiten kwetsbare periodes
Vaste verblijfplaatsen bomen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Essentiële vliegroute	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vogels § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn				
Huisumus	Nee	Nee	Nee	Nee, maar advies is natuurinclusief bouwen voor huismus (nestgelegenheid en functioneel leefgebied) en gierzwaluw
Gierzwaluw	Nee	Nee	Nee	
Steenmarter § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Nee	Nee	Nee	Nee
Egel § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk winterrustplek en essentieel leefgebied	Ja	Ja	Nieuw leefgebied creëren, inclusief verblijfplaatsen Werken buiten kwetsbare periodes
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren	Broedvogels, kleine zoogdieren, neushoornkever	Nee, wel zorgplicht	Nee	Zoveel mogelijk werken buiten broedseizoen en kwetsbare periodes Eventueel verplaatsen exemplaren/ verblijfplaatsen

Van Hetenstraat 57-57a

Voor deze locatie is met een quick scan natuur⁷ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het gebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de bevindingen uit deze quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Op ongeveer 1,5 kilometer afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. Vanwege deze afstand en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur kunnen mogelijke negatieve effecten van het

⁶ EcoTierra (2022) "Nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter, egel, huismus en gierzwaluw Dorrestraat 1 te Deventer". Kenmerk: N2022-JMW-4007, 1 oktober 2022.

⁷ Ecogroen (2021) "Quickscan natuurtoets Van Hetenstraat 57-57a, Deventer. Projectcode 21-242, 29 juni 2021.

initiatief op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied -met uitzondering van het onderdeel stikstof- op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. Het onderdeel stikstof is apart onderzocht en komt verderop in deze paragraaf aan bod.

Het plangebied ligt op ruim 1,5 kilometer van de dichtstbijzijnde begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN), gelegen ten zuidwesten van Deventer (de IJssel en uiterwaarden). Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand en de aanwezigheid van stedelijke bebouwing en infrastructuur tussen de planlocatie en het NNN wordt significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN met zekerheid uitgesloten. De regels ten aanzien van het NNN in de provincie Overijssel staan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Er wordt daarom geen nadere toetsing in het kader van het Barro uitgevoerd. Verdere stappen in het kader van de bescherming van het NNN zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat, ter plaatse van de Van Hetenstraat 57/57a, de aanwezigheid van vaste en jaarrond beschermde verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen, steenmarter (bunzing) en egel niet uit te sluiten zijn.

Daarom is een nader onderzoek⁸ naar vleermuizen, steenmarter (bunzing) en egel uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving. De conclusies uit dit nader onderzoek zijn af te lezen uit onderstaande tabel.

Onderdeel	Aangetoond/hoeveelheid	Overtreding Wnb	Ontheffing Wnb	Mitigatie
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
Vaste verblijfplaatsen	Paarverblijf gewone dwergvleermuis Voorzijde school	Ja	Ja of aanhaken bij gedragscode	4 tijdelijke en 4 permanente verblijven creëren Werken buiten kwetsbare periodes
	Massawinterverblijf gewone dwergvleermuis kerk	Nee	Nee	N.v.t
Vaste verblijfplaatsen bomen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Essentiële vliegroute	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Steenmarter § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Kraamverblijf	Ja	Ja of aanhaken bij gedragscode	2 nieuwe permanente verblijven creëren Werken buiten kwetsbare periodes
Egel § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Nestlocatie en essentieel leefgebied	Ja	Ja of aanhaken bij gedragscode	Nieuw leefgebied creëren, inclusief nestgelegenheid Werken buiten kwetsbare periodes
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren	Broedvogels, kleine zoogdieren en dergelijke	Nee, wel zorgplicht	Nee	Zoveel mogelijk werken buiten broedseizoen en kwetsbare periodes Eventueel verplaatsen exemplaren

⁸ EcoTierra (2022) "Nader onderzoek naar vleermuizen, marterachtigen en egel Van Hetenstraat 57-57a te Deventer". Kenmerk: N2022-JMW-4004, 15 augustus 2022.

Van Hetenstraat 59

Voor deze locatie is middels een quick scan natuur⁹ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het gebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. In navolgende tabel zijn kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Onderdeel/ soortgroep	Overtreding Wnb/ overige wetgeving	Nader onderzoek naar/ vervolg actie	Periode	Mitigatie
NNN	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Natura2000				
<i>Soorten</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Stikstof</i>	Niet aan getoetst	Mogelijk AERIUS berekening nodig	N.v.t.	Niet aan getoetst
Houtopstanden (Wnb)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Bomen	Mogelijk	Mogelijk kapvergunning Mogelijk Boom Effect Rapportage	Kap buiten broedseizoen van vogels	Mogelijk
Flora (Wnb en Operationele lijst beschermde planten)	Niet volledig uit te sluiten	Check tijdens overige onderzoeken	April- oktober	Niet te verwachten
Vogels § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn				
<i>Jaarrond beschermd nest</i>				
<i>Huismus</i>	Mogelijk	Nader onderzoek conform Kennisdocument Huismus	1 april – 15 mei	Mogelijk (tijdelijke) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Gierzwaluw</i>	Mogelijk	Nader onderzoek conform Kennisdocument Gierzwaluw	1 juli- 15 juli	Mogelijk (tijdelijke) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Functioneel leefgebied</i>				
<i>Huismus</i>	Mogelijk	Nader onderzoek huismus	1 april – 15 mei	Mogelijk
<i>Niet jaarrond beschermd nest</i>	Nee	Zorgplicht	Broedseizoen loopt globaal van maart tot augustus	Ingrepen buiten broedseizoen uitvoeren of starten
Grondgebonden zoogdieren Habitatrichtlijn en Nationaal Verblijfplaatsen				
<i>Steenmarter</i> § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken alert op sporen en exemplaren. Plaatsen cameraval	april– oktober	Mogelijk
<i>Egel</i> § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken opletten op sporen en exemplaren	april– oktober	Mogelijk
<i>Functioneel leefgebied</i>				
<i>Egel</i> § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk	Tijdens overige onderzoeken opletten op sporen en exemplaren	april– oktober	Mogelijk

⁹ EcoTierra (2021) "Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming Van Hetenstraat 59 te Deventer. Kenmerk: Q2021.188, 8 november 2021.

Soortgroep	Overtreding Wnb/ overige wetgeving	Nader onderzoek naar/ vervolg actie	Periode	Mitigatie
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn <i>Vaste verblijfplaatsen</i> Opstallen Zomer-/ paarverblijf dwergvleermuis achter gevelbetimmering Bomen <i>Essentieel foerageergebied</i> <i>Essentiële vliegroute</i>	Ja Ontheffing of werken met gedragscode voor gemeenten (indien mogelijk)	Nader onderzoek naar vleermuizen conform vigerend vleermuizenprotocol	15 mei – 15 juli 1 augustus – 1 oktober	Tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen aanbieden Werken buiten kwetsbare periodes
	Mogelijk	Nader onderzoek naar vleermuizen conform vigerend vleermuizenprotocol (bij kap bomen)	15 mei – 15 juli 1 augustus – 1 oktober N.v.t.	Mogelijk tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen aanbieden Werken buiten kwetsbare periodes
	Nee	Nee	N.v.t.	Verstoring door licht op de groenstructuren binnen en nabij het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie voorkomen
	Nee	Nee	N.v.t.	
Amfibieën/ reptielen/vissen (niet vrijgestelde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t
Ongewervelden/ overige soorten (streng en strikt beschermde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren en planten	Nee	Zorgplicht	Altijd	Zoveel mogelijk werken buiten kwetsbare periodes als kraam- en winterperiode
Natuur-inclusief bouwen Deventer	Ja	Puntensysteem gemeente Deventer	N.v.t.	Divers, schakel bij voorkeur ecooloog in.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, ter plaatse van de Van Hetenstraat 59, de aanwezigheid van vaste en jaarrond beschermde verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen, steenmarter en/of egel niet uit te sluiten zijn. Tevens is er een kans op aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw.

Daarom is een nader onderzoek¹⁰ naar vleermuizen, steenmarter, egel, huismus en gierzwaluw uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving. De conclusies uit dit nader onderzoek zijn af te lezen uit onderstaande tabel.

¹⁰ EcoTierra (2022) "Nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter, egel, huismus en gierzwaluw Van Hetenstraat 59 te Deventer". Kenmerk: N2022-JMW-4008, 30 september 2022.

Onderdeel	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Wnb	Ontheffing Wnb	Mitigatie
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
Vaste verblijfplaatsen	2x Zomer-/ paarverblijf dwergvleermuis gevelbetimmering en dak zuidzijde	Ja	Ja	8 tijdelijke en 8 permanente verblijven creëren Werken buiten kwetsbare periodes
	1x Paarverblijf gewone dwergvleermuis Dak westzijde	Ja	Ja	4 tijdelijke en 4 permanente verblijven creëren Werken buiten kwetsbare periodes
Vaste verblijfplaatsen bomen	Nee	Nee	Nee	N.v.t
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Essentiële vliegroute	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vogels § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn				
Huismus	Nee	Nee	Nee	Nee, maar advies is natuurinclusief bouwen voor huismus
Gierzwaluw	Nee	Nee	Nee	(nestgelegenheid en functioneel leefgebied) en gierzwaluw
Steenmarter § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Dagrustplaats zolder	Ja	Ja	Creëren twee nieuwe dagrustplaatsen
Egel § 3.3. Beschermingsregime andere soorten	Mogelijk winterrustplek en essentieel leefgebied	Ja	Ja	Nieuw leefgebied creëren, inclusief verblijfplaatsen Werken buiten kwetsbare periodes
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren	Broedvogels, kleine zoogdieren	Nee, wel zorgplicht	Nee	Zoveel mogelijk werken buiten broedseizoen en kwetsbare periodes Eventueel verplaatsen exemplaren/ verblijfplaatsen

In het kader van voorliggend plan wordt de openbare ruimte heringericht, waarbij enkele bomen moeten worden gekapt. Andere bomen dienen in het kader van veiligheid gekapt te worden. Het merendeel van de bomen blijft echter gehandhaafd. Ecotierra heeft een bomeninventarisatie¹¹ uitgevoerd. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde vogelnesten in de onderzochte bomen aangetoond tijdens de nadere onderzoeken en de extra veldcheck met behulp van een hoogwerker. De verwachting is dan ook dat door de herontwikkeling dergelijke plekken niet direct of indirect worden aangetast. Een vervolgactie, zoals het aanvragen van een ontheffing Wnb, is dan ook niet noodzakelijk. Uiteraard is de zorgplicht van toepassing en dient er derhalve rekening met bijvoorbeeld het broedseizoen van vogels te worden gehouden.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

¹¹ Ecotierra (2022) "Bomeninventarisatie Van Hetenlocatie", 3 november 2022.

Stikstof

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd¹². Hierin is de stikstofuitsluit door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Navolgende wordt de conclusie uit dit onderzoek uiteengezet.

Aanlegfase – rekenjaar 2024

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen voor het rekenjaar 2024 er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Gebruiksfase – rekenjaar 2025

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen voor het rekenjaar 2025 er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

In het kader van voorliggende ontwikkeling dienen verschillende maatregelen voor dieren genomen te worden. Ook dient voor meerdere soorten een ontheffing aangevraagd te worden. Voor het slopen van gebouwen is voor een aantal buurten en soorten een SoortenManagementPlan opgesteld waarmee de provincie heeft ingestemd. Indien rekening wordt gehouden met het voorgaande, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid en regelgeving

Watertoets

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 een aanvraag gedaan te worden. Op basis van de uitkomsten van deze toetsing stelt het waterschap een document op met uitgangspunten. Voor onderhavig plan is de digitale watertoets¹³ doorlopen Deze notitie is opgenomen in de bijlagen. Om de initiatiefnemer meer eenduidigheid te bieden ten aanzien van de waterhuishouding, zijn de uitgangspunten van het waterschap in

¹² SAB (2023) "Onderzoek stikstofdepositie Deventer, Van Hetenlocatie", 9 november 2023.

¹³ waterschap Drents Overijsselse Delta (2023). Digitale Watertoets. 09-06-2023.

deze toelichting verwerkt. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. Naar aanleiding hiervan is deze beperkt aangepast. Verder wil het waterschap betrokken worden bij de verdere uitwerking van het plangebied.

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.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 - 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincie heeft vier ambities:

- 1 Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
- 2 Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;

- 3 Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
- 4 Kosten waterbeheer : De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- 1 Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- 2 Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- 3 Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- 4 Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico)afwegingen in stedelijke gebieden;
- 5 Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- 6 Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta)

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;

- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2022-2027) ([Gemeentelijke watertaken | Gemeente Deventer](#)).

Hemelwaterbeleid

In het Gemeentelijk Rioleringsplan en Klimaatadaptatieprogramma is een voorkeursvolgorde opgenomen voor het omgaan met afstromend hemelwater van verharde oppervlakken in de openbare ruimte. Daarbij is infiltratie van hemelwater in de bodem het uitgangspunten. 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 de Hemelwaterverordening (hoofdstuk 8 van de Verordening Fysieke Leefomgeving). Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het bebouwd oppervlak op eigen terrein. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

Grondwatervisie

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

4.9.2 Toetsing

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebied, of waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap.

Het plan ligt in een boringvrije zone, Sallands Diep. In de boringvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan. Er mogen geen/zo weinig mogelijk uitlogbare materialen gebruikt worden. Hiermee wordt voorkomen dat de bodem en het grondwater vervuild raken.

Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. Dit betekent dat geen nader overleg plaats hoeft te vinden met Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Hierna wordt beknopt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

Vuilwater

In de openbare weg in de omliggende straten ligt een gemengd rioelstelsel in eigendom van de gemeente. In de toekomst zal bij aanpak van de omliggende openbare wegen een gescheiden rioelstelsel worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw zal voor nu worden afgevoerd naar het gemengde rioel in de weg. Door het plangebied loopt nu een gemengde riolering. Deze zal buiten werking worden gesteld; hierop mag geen nieuwe vuilwaterleiding worden aangesloten.

Hemelwater

Conform het GRP en Klimaatadaptatieprogramma dient het hemelwater afstromend van de bebouwde oppervlakken op het terrein te worden geïnfiltreerd in de bodem, waarbij minimaal 20 mm berging ten opzichte van dit bebouwde oppervlak moet worden gerealiseerd. Dit is ook vastgelegd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Daarnaast moet het plangebied getoetst worden op een extreme buien die eens in de 100 jaar voorkomen. Gemeente Deventer hanteert hiervoor een kortdurende bui waarbij 63 mm in één uur valt. Het waterschap hanteert een langdurige bui van 80 mm in 48 uur. Bij deze buien mag er geen schade ontstaan in het plangebied. Het water mag in deze situatie op straat staan. Het water mag niet afstromen naar buiten het plangebied, om afwenteling op omliggende bestaande gebieden te voorkomen.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem

Voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis en de omgang met grond- en hemelwater moet nader uitgewerkt worden in een waterhuishoudingsplan voor het plangebied.

Grondwater

De representatief hoogste grondwaterstanden in het gebied liggen op basis van gegevens van het peilbuizennetwerk van de gemeente rond de NAP + 4,0 m. De weghoogten in het omliggende gebied liggen op circa NAP + 6,2 m tot NAP + 6,7 m. De huidige maaiveldhoogte op het perceel is circa NAP + 6,8 m tot NAP + 6,2 m. Er wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter geadviseerd. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer

Dit betekent dat bij handhaving van de huidige maaiveldhoogten de ontwatering in het gebied voldoende is om grondwateroverlast te voorkomen. De grondwaterstanden zijn voldoende laag om te kunnen infiltreren in de bodem.

Hoogten bebouwing

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een drempelhoogte van ongeveer 30 cm boven straatpeil geadviseerd. Bij de aanleg van kelderconstructies dienen waterdichte materialen en constructies te worden gebruikt. Gezien de ligging in bestaand gebied moeten de hoogten ook worden afgestemd op het omliggende gebied. Wanneer de drempelhoogte lager wordt dan 30 cm, dan dient zorgvuldig gekeken te worden naar voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag.

Overstromingsrisicoparaagraaf

De projectlocatie ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparaagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

De maximale plaatsgebonden overstromingskans is 1/300 tot 1/3000, waarbij de maximale waterdiepte volgens de norm 2050, 20 cm bedraagt. Verder is er een risico van 1:100.000 op een waterdiepte tot 1m. Aangepast bouwen en bescherming van vitale infrastructuur zijn gezien de risico's niet nodig.

De omgang met de overstromingsrisico's op het gebied van vluchtlocaties, evacuatie-routes en geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt dienen nader uitgewerkt te worden in het waterhuishoudingsplan voor het plangebied.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gronden binnen het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 200 m². Voorliggend plan overschrijdt deze drempelwaarden. In het kader van voorliggend initiatief is daarom een archeologisch bureauonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Dit bureauonderzoek is de eerste stap in het archeologische onderzoek. Navolgend worden de bevindingen uit dit onderzoek uiteengezet.

Binnen het plangebied geldt een algemene hoge archeologische verwachting voor archeologische resten (erven en grafvelden) uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen. Deze hoge archeologische verwachting is met name gebaseerd op de geomorfologische eenheden en landschappelijke situatie. Binnen het onderzoeksgebied is sprake van een laatglaciaal of holoceen rivierduincomplex. De hoge archeologische verwachting van het terreintype wordt bevestigd door de ontdekking van bewoningsporen uit de vroege bronstijd, midden bronstijd en ijzertijd op slechts circa 110 m² afstand van het plangebied. In het zuiden of zuidoosten van het plangebied kunnen eventueel sporen of resten van een landwever, een middeleeuws verdedigingssysteem, verwacht worden. Uit luchtfoto's van de geallieerden uit het einde van de

¹⁴ Archeologie Deventer (2021) "Archeologisch Bureauonderzoek Van Hetenlocatie (pr. 709, A. 1145). Projectnummer: 709, 2 november 7 december 2021.

Tweede Wereldoorlog blijkt dat door het plangebied een loopgraaf heeft gelopen. Binnen het plangebied dient met de aanwezigheid van deze loopgraaf, en daarmee met niet-gesprongen munitie, rekening gehouden te worden. Het plangebied is lang onbebouwd geweest, pas na de Tweede Wereldoorlog zijn de schoolgebouwen binnen het plangebied gebouwd. Het is onduidelijk in welke mate deze naoorlogse bouwactiviteiten het bodemarchief binnen het plangebied hebben verstoord. Uit onderzoek in de omgeving van het huidige plangebied is gebleken dat dergelijke bouwactiviteiten niet hoeven te betekenen dat archeologische vindplaatsen ter plekke geheel verstoord zijn. De bouw van eventuele nieuwe woningen, portiekflats en appartementengebouwen zullen eventueel aanwezige archeologische resten verstoren en vernietigen. Daarbij dient niet alleen met de bouw van nieuwe woningen rekening gehouden worden. Ook de aanleg van de diverse nutsvoorzieningen brengt een potentiële verstoring van het bodemarchief met zich mee. Als volgende stap in het archeologisch onderzoeksproces wordt een verkennend booronderzoek (IVO-O) geadviseerd, om de intactheid van de bodem in het plangebied tussen de bebouwing vast te stellen. Het is mogelijk dat na dit booronderzoek een archeologisch vervolgonderzoek (IVO-P proefsleuven en eventueel Opgraving) volgt.

Conclusie

Er zal een archeologisch booronderzoek uitgevoerd moeten worden om de intactheid van de bodem in het plangebied vast te stellen. Om ervoor te zorgen dat dit onderzoek uitgevoerd wordt voordat er gebouwd wordt of voordat er in de bodem werkzaamheden plaatsvinden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

De toelichting van het geldende bestemmingsplan laat zien dat er geen waardevolle structuren, geen waardevolle bebouwing of monumenten zich in het plangebied bevinden. Daarnaast blijven de ruimtelijke en functionele structuren gehandhaafd. Er is immers sprake van een sloop-/nieuwbouwopgave, waarbij de nieuwbouw de bestaande structuur grotendeels volgt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

Toetsing

Verkeer

Het voorgenomen plan betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van maximaal 107 woningen, een maatschappelijke functie (buurthuis) en een huisartsenpraktijk. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen wordt bepaald op basis van de meest recente CROW-publicatie. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van stedelijkheid bepaald te worden. De gemeente Deventer is 'sterk stedelijk'. Volgens de "Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets" ligt het plangebied in de zone 'rest bebouwde kom'. Worstcase is geen verschilberekening gemaakt, maar is berekend hoeveel verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door het project op zichzelf. Voor de maatschappelijke functie is uitgegaan van een buurt- en dorpscentrum.

Functie	grootte/ aantal	kencijfer gem	per	verkeers- generatie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	48 (49 indien geen buurthuis)	3,6	woning	172,8 (176,4)
Koop, appartement, midden	24 (30 indien geen arts- praktijk)	5,6	woning	134,4 (168)
Koop, huis, tussen/hoek	28	7,1	woning	198,8
Maatschappelijke functie (buurt- en dorpscentrum)	60 m ²	58	100 m ² bvo	34,8
Maatschappelijk (huisartsenpraktijk)	6	25,5	behandel- kamer	153,0
Totaal				693,8

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er afgerond maximaal 700 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd door de onderhavige ontwikkeling. Voor een straat als de Meiboomstraat (erftoegangsweg 30 km/u binnen de bebouwde kom) wordt gemiddeld uitgegaan van een maximale capaciteit van 4000 – 6000 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit in de Meiboomstraat is dus ruim toereikend voor de toenemende verkeersgeneratie. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Parkeren

De gemeente Deventer beschikt over een Nota parkeernormen uit 2013, geactualiseerd in 2015. Hierin is een gebiedsindeling opgenomen, waarin het plangebied gelegen is in het gebiedstype 'tweede schil centrum.' Op basis van dit gebiedstype is een parkeerbalans opgesteld. Dit is navolgend weergegeven.

Functie	grootte/ aantal	kencijfer gem	per	parkeer- behoefte
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	48 (49 indien geen buurthuis)	1,3	woning	62,4 (63,7)
Koop, appartement, midden	24 (30 indien geen artsenpraktijk)	1,7	woning	40,8 (51,0)
Koop, huis, tussen/hoek	28	1,8	woning	50,4
Maatschappelijke functie (buurt- en dorpscentrum)	60 m ²	3,7	100 m ² bvo	2,2
Maatschappelijk (huisartsenpraktijk)	6	3,0	behandel- kamer	18,0
Totaal				173,8

Op basis van de voorgaande tabel blijkt dat voorliggende ontwikkeling een afgeronde parkeerbehoefte van 174 parkeerplaatsen heeft.

Dubbelgebruik

Om de gevolgen van de keuze tussen zes appartementen of een huisartsenpraktijk voor het aspect verkeer te onderzoeken, is een parkeerinventarisatie uitgevoerd. Voor de 24 appartementen (middeldure koop) is een parkeernorm vastgesteld van 1,7 per woning (inclusief een aandeel van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit komt totaal uit op 40,8 parkeerplaatsen. Voor 300m² huisartsenpraktijk (wat gelijk staat aan 6 behandelkamers) is een parkeernorm van 3,0 per behandelkamer vastgesteld (bron: gemeentelijke parkeernormen) met een bezoekersaandeel van 57%. Dit komt overeen met 18 parkeerplaatsen.

Om de parkeerdruk van het perceel inzichtelijk te maken, is onderstaande tabel ingevuld op basis van 24 appartementen en 6 behandelkamers. Bij deze berekening zijn nog geen invalideparkeerplaatsen toegevoegd. Het advies is om daar twee of in ieder geval één van te realiseren. Laadpalen zijn buiten beschouwing gelaten, maar die kunnen in de toekomst worden toegevoegd als daar behoefte aan is. Een gereserveerde parkeerplaats voor arts(en) is ook niet meegenomen; deze plekken kunnen namelijk niet in het dubbelgebruik mee worden genomen en zal van invloed zijn op de berekening.

Parkeerberekening van Hetenlocatie

JDS / 20 maart 2023

functie	aantal	norm	p-druk	gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied							
				ochtend	middag	avond	avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
1 huur, etage midden/goedkoop	50 stuks	1,0	50,0	25,0	25,0	45,0	40,0	50,0	30,0	40,0	35,0
1 woningen bezoekers	50 stuks	0,3	15,0	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5
Totale parkeerbehoefte				27	28	57	51	50	39	55	46
2-3 koop, tussen/hoek	30 stuks	1,4	42,0	21,0	21,0	37,8	33,6	42,0	25,2	33,6	29,4
2-3 woningen bezoekers	30 stuks	0,3	9,0	0,9	1,8	7,2	6,3	0,0	5,4	9,0	6,3
Totale parkeerbehoefte				22	23	45	40	42	31	43	36
4 huur, etage duur	24 stuks	1,4	33,6	16,8	16,8	30,2	26,9	33,6	20,2	26,9	23,5
4 huisartsenpraktijk	6 stuks	3,0	18,0	18,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 woningen bezoekers	24 stuks	0,3	7,2	0,7	1,4	5,8	5,0	0,0	4,3	7,2	5,0
Totale parkeerbehoefte				36	36	36	32	34	24	34	29

uitgangspunten berekening:

parkeernormen gemeente Deventer, gebied rest bebouwde kom
huisartsenpraktijk alleen overdag geopend.

De conclusie uit bovenstaande tabel is dat de maximale totale parkeerbehoefte op een dag 36 parkeerplaatsen is. Het parkeerveld met 51 parkeerplaatsen voorziet dus ruimschoots voldoende in de parkeerbehoefte, mits de huisartsenpraktijk niet 's avonds en in het weekend is geopend.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

4.13 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten zoals woningen en scholen.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijken in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan geen zendmasten aanwezig te zijn die een overschrijding veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 5.3 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 Dit bestemmingsplan

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 heeft de gemeente 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.

Ook dit bestemmingplan is een bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet en sluit aan bij het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld. Met dit plan wordt geen gebruikgemaakt van de standaard IMRO indeling en kleuren. Doordat het een Chw bestemmingplan is, is dat toegestaan. Een Chw bestemmingsplan is vormvrij.

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

De indeling van het plan is als volgt:

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 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. In dit hoofdstuk zijn artikelen opgenomen voor de functies 'Groen', 'Gezondheidszorg - begane grond', 'Maatschappelijke - begane grond'. 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen - gestapeld'.

Groen

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is opgenomen binnen de functie Groen. Binnen de functie zijn in ieder geval toegelaten parken, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten zijn mogelijk binnen deze functie. Binnen deze functie zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze functie toegestaan. De groengebieden zijn vaak tevens bestemd voor de opvang en berging van water, dit is dan ook in de functie opgenomen door dit specifiek op te nemen: waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's. Tevens zijn nutsvoorzieningen toegelaten..

Gezondheidszorg - begane grond en Maatschappelijk - begane grond

De functie Gezondheidszorg - begane grond is uitsluitend bedoeld voor een praktijkruimte ten behoeve van de gezondheidszorg. Hierbij kan gedacht worden aan een huisartsenpraktijk.

De functie Maatschappelijk - begane grond is een brede maatschappelijke functie. Binnen deze functie zijn voorzieningen toegelaten ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, onderwijs, educatieve voorzieningen, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen, verenigingsleven en sociaal-culturele voorzieningen.

In deze beide functies is bepaald dat deze uitsluitend zijn toegelaten op de begane grond en zijn de maximaal toegestane oppervlakten vastgelegd.

Verkeer

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

Wonen en Wonen - gestapeld

De grondgebonden woningen in het plangebied hebben de functie Wonen. Daar waar sprake is van gestapelde woningen, zoals appartementen, is de functie Wonen - gestapeld opgenomen. Per vlak is het maximaal aantal woningen opgenomen. Voor de vlakken waar gestapelde woningen zijn toegestaan, zijn op de begane grond maatschappelijke dan wel praktijkruimten ten behoeve van gezondheidszorg toegestaan. Indien deze functies niet aanwezig zijn op de begane grond, dan is/zijn (een) extra woning(en) mogelijk.

Hoofdstuk 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. Het betreft Bouwregel-07, Bouwregel-16, Bouwregel-25 en Bouwregel-26.

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

Een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van deze bevoegdheid gesteld, te weten:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen. Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik en/of de bouw-mogelijkheden. Het gaat hierbij om de bescherming van Archeologische waarden. Het doel van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is het beperken van gebruiks- en bouw-mogelijkheden 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.

De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² 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 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² 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.

Hoofdstuk 5 Gebiedsaanduidingen

Hoofdstuk 5 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. In dit plan is de gebiedsaanduiding 'doelgroepen woningbouw van Hetenstraat' opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt, in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 en 3 dat minimaal 45% van het totaal aantal woningen moet voldoen aan de categorie sociale huur.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Hoofdstuk 6 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. Het gaat om de algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Ten slotte bevat hoofdstuk 5 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.3 Handhaving

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

1 Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3 Realistische en inzichtelijke regeling

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

4 Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid. Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming. Daarnaast is de grondexploitatie­regeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling wordt uitgevoerd door particulieren. Deze beschikken over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. De gemeente heeft de gronden in eigendom. De gemeente heeft een grondexploitatie vastgesteld. De te maken kosten worden middels de gronduitgifte gedekt.

Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel, de Omgevingsdienst IJsselland, de GGD en het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Provincie Overijssel

De provincie heeft per e-mail (26-07-2023) laten weten dat het plan binnen het ruimtelijke beleid van de provincie past en zij geen belemmeringen zien. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Omgevingsdienst IJsselland

De omgevingsdienst heeft voor alle milieuaspecten aangegeven dat deze geen belemmering vormen en voldoende onderzocht zijn met uitzondering van het aspect geur. Het aspect geur is niet uitgewerkt. Gezien de ligging van intensieve veehouderijen binnen 2 km van het plangebied dient de geurbelasting minimaal beschouwd te worden in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Deze toelichting is aangevuld met het aspect geur.

GGD

De GGD vraagt aandacht voor een aantal algemene aspecten die vooral relevant zijn bij de verdere uitwerking van de plannen zoals de installaties in de woningen en het aanbrengen van zonwering.

Deze aspecten zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.

Daarnaast vraagt de GGD aandacht voor de ligging van de locatie binnen een straal van 2 km (ongeveer 1380 m) van geitenhouderijen, mede vanwege mogelijke gezondheidsaspecten. Deze risico's zijn het grootst binnen 500 m van een geitenhouderij. Gezien de grote afstand zijn de gezondheidsrisico's beperkt en kan de GGD zich vinden in de ontwikkeling. De toelichting is aangevuld met het aspect geur waarin ingegaan wordt op de geitenhouderijen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

In de toelichting zijn twee verschillende normen voor de hemelwaterafvoer opgenomen. Uit het waterhuishoudingsplan moet blijken hoe de norm gehaald wordt. Het waterschap wil op de hoogte gehouden worden van het waterhuishoudingsplan.

De toelichting is aangepast. De norm voor de hemelwaterafvoer die in dit plan niet relevant is, is namelijk verwijderd. Het waterhuishoudingsplan wordt afgestemd met het waterschap

Het stedenbouwkundig plan is meermaals aan de buurt voorgelegd. In het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan juridisch geborgd. Er is in dit geval geen aanleiding om inspraak te voeren over het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.