



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Ludgeruskwartier Deventer

Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

Gemeente Deventer



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	6
2.2	Huidige juridisch-planologische situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	33
4.1	Milieueffectrapportage	33
4.2	Bodem	35
4.3	Geluid	38
4.4	Luchtkwaliteit	42
4.5	Externe veiligheid	44
4.6	Trillingen	46
4.7	Windklimaat	46
4.8	Geur	49
4.9	Spuitzonering	50
4.10	Gezondheid	51
4.11	Water en watersystemen	52
4.12	Duurzaamheid	55
4.13	Natuur	57
4.14	Ontpofbare oorlogsresten	62
4.15	Kabels en leidingen	63
4.16	Archeologie	63
4.17	Cultuurhistorie	65
4.18	Welstand	65
4.19	Wegen, verkeer en parkeren	68

4.20	Ladder voor duurzame verstedelijking	71
5	Uitvoerbaarheid	73
5.1	Economische uitvoerbaarheid	73
5.2	Vergunningen en handhaving	74
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
6	Juridische aspecten	76
6.1	Inleiding	76
6.2	Toepassing TAM-IMRO	76
6.3	Opzet van de regels	76
6.4	Werkingsgebieden	77
6.5	Artikelsgewijze toelichting	77
7	Belangenafweging en conclusie	80

Bijlagen

Bijlage 1:	Bomen Effect Analyse
Bijlage 2:	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4:	Bodemadvies Ludgeruskwartier
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 6:	Infiltratieadvies
Bijlage 7:	Ludgeruskwartier waterhuishouding
Bijlage 8:	Soortenmanagementplan
Bijlage 9:	Beschikking WNB Ontheffing
Bijlage 10:	Stikstofonderzoek
Bijlage 11:	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 12:	Windklimaatonderzoek
Bijlage 13:	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 14:	Memo activiteiten en milieuzonering Ludgeruskwartier
Bijlage 15:	Quickscan Archeologie
Bijlage 16:	Aanvullend asbestonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder1 zijn voornemens om het Ludgeruskwartier te Deventer te herstructureren. Het wijkdeel Ludgeruskwartier ligt midden in Keizerslanden en is aan vernieuwing toe. Op dit moment bezit woonbedrijf Ieder1 in het Ludgeruskwartier 256 sociale huurwoningen (overwegend portiekflatwoningen uit de jaren '60). De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidseisen. Door middel van buurtvernieuwing kan ook de openbare ruimte, die eveneens aan vervanging toe is, vernieuwd worden. Gemeente en Woonbedrijf Ieder1 hebben onderlinge afspraken over de buurtvernieuwing gemaakt. Voor deze buurtvernieuwing hebben woonbedrijf Ieder1 en gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Onderhavige ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende planologische regime, hiervoor dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Onderhavig document voorziet in de ruimtelijke motivering bij de omgevingsplanwijziging.

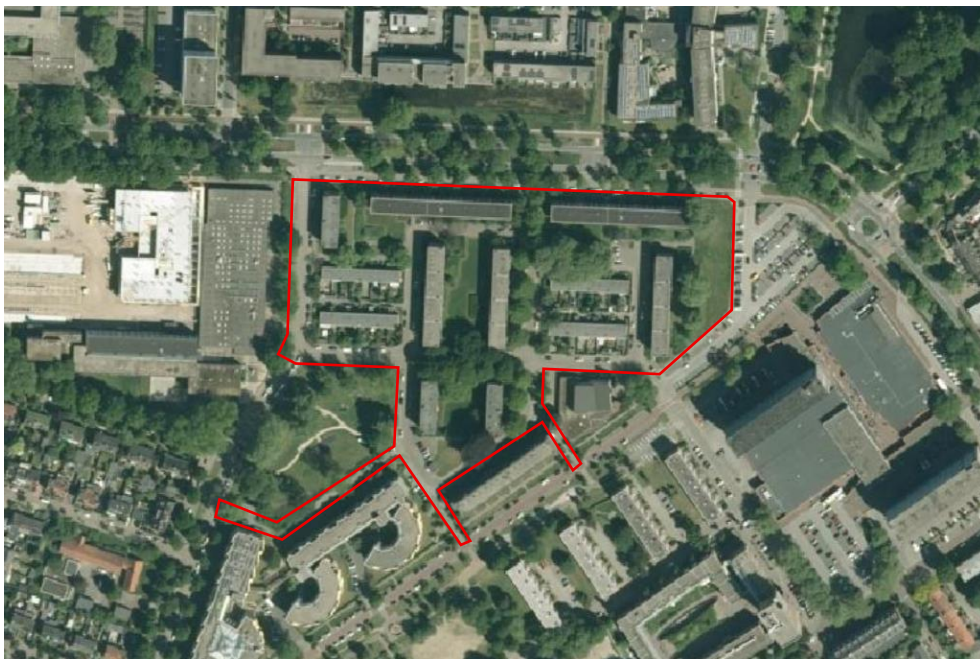
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen tussen de Lebuinuslaan (N337), de Karel de Grotelaan en de Ludgerstraat in het noorden van de stad Deventer. Het besluitgebied is omsloten door stedelijke functies die voornamelijk uit woningen bestaan, echter aan de zuidoostelijke zijde is winkelcentrum Keizerslanden gelegen en aan de westelijke zijde is een schoolgebouw (De Marke Zuid) en verzamelgebouw met diverse stedelijke functies gelegen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



De ligging van het besluitgebied in Deventer is met de rode ster weergegeven



Afbeelding van de ligging van het besluitgebied rood omkaderd

1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische, als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op de

economische uitvoerbaarheid, vergunningen en handhaving en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 6 op de juridische aspecten binnen het omgevingsplan. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Deventer is een van de oudste steden van Nederland, ontstaan rond 768 toen de Engelse missionaris Lebuinus er een kerk stichtte. De stad ontwikkelde zich snel door haar ligging aan de IJssel en kreeg in 956 stadsrechten. In de Middeleeuwen was Deventer een belangrijk lid van de Hanze, een handelsverbond van steden rond de Noord- en Oostzee.

In de 16e en 17e eeuw raakte Deventer economisch enigszins op de achtergrond door veranderende handelsroutes. Toch bleef het een belangrijk regionaal centrum voor onderwijs en cultuur, mede door de Latijnse School (de voorloper van het huidige Gymnasium).

Tijdens de industrialisatie groeide Deventer uit tot een industriestad met o.a. metaalindustrie, tapijtfabrieken en drukkerijen. In de Tweede Wereldoorlog werd de stad meerdere keren gebombardeerd, o.a. door de geallieerden, met name vanwege de spoorbrug.

Tegenwoordig is Deventer een middelgrote stad (ca. 100.000 inwoners), bekend om haar historische binnenstad, culturele festivals en economische groei in de dienstensector en hightech-industrie.

Keizerslanden

Keizerslanden, waar het Ludgeruskwartier onderdeel van uitmaakt, is een naoorlogse uitbreidingswijk, gebouwd vanaf de jaren 50 en 60, toen Deventer sterk groeide door woningnood en industrialisatie. De wijk werd ontworpen met de modernistische ideeën van die tijd: veel hoogbouw, open ruimtes en gescheiden functies (wonen, werken, recreatie).

De wijk kent een gevarieerd woningaanbod, van flats tot eengezinswoningen. In het hart van de wijk ligt het winkelcentrum Keizerslanden, dat in de jaren 2010 is gemoderniseerd.

In de laatste decennia heeft Keizerslanden te maken gehad met sociodemografische uitdagingen, zoals vergrijzing, werkloosheid en integratie. Er zijn diverse wijkvernieuwingsprojecten gestart, met onder andere woningrenovaties, betere openbare ruimte en betere voorzieningen. Er wordt sterk ingezet op wijkparticipatie en duurzaamheid, o.a. via wijkcentra, buurtinitiatieven en verduurzaming van woningen.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De stedenbouwkundige structuur van de stadswijk Keizerslanden wordt getypeerd als stempelstedenbouw. Kenmerkend voor deze stedenbouwkundige opzet is de rationele en min of meer rechtlijnige verkaveling met een royale groenstructuur. De bebouwing bestaat uit een orthogonale bebouwingsstructuur in een groene setting.



Positionering van het Ludgeruskwartier in de tuinwijk



Historische luchtfoto van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Keizerslanden



Laanbebouwing langs de Lebuinuslaan

2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Deventer van kracht is. De op dat moment vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan, voor onderhavige besluitgebied gelden de regels welke opgenomen zijn in het voormalig 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' van de gemeente Deventer.

Op grond van de planregels hebben de gronden de functies 'Wonen', 'Wonen – gestapeld', 'Groen' en 'Verkeer'. Aan deze functies zijn diverse bouwregels toegekend en ze zijn volledig voorzien van de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – Algemene regels' en 'Overige zone – Overgangs- en slotregels'. Verder is een groot gedeelte voorzien van de functie 'Waarde - Archeologie - 3' en voor een klein gedeelte 'Waarde - Archeologie - 4'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het omgevingsplan weergegeven.



Uitsnede van de juridisch-planologische situatie met daarop het besluitgebied globaal aangegeven met rode kader.

2.3 Toekomstige situatie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt om de huidige structuur van het Ludgeruskwartier opnieuw in te richten. Hiervoor is in opdracht van de gemeente Deventer en Woonbedrijf leder1 een stedenbouwkundig plan¹ opgesteld. Het nieuwe Ludgeruskwartier bouwt voort op de bestaande waarden en kwaliteiten van de buurt. Twee kenmerkende sfeergebieden worden hierin versterkt vormgegeven:

- De stedelijke laanstructuur langs de Lebuinuslaan en het winkelcentrum;
- De verbonden parkstructuur die de verbinding legt met andere groenstructuren, zoals het Godebaldpark en het buitengebied.

Langs de Lebuinuslaan straalt de bebouwing eenheid en rust uit. Net als de huidige portiekflats parallel aan de Lebuinuslaan en bebouwing elders aan het Hanzetracé, begeleiden de nieuwe gebouwen langs de noordrand de laan. Hoewel de formele entrees zich aan de andere zijde kunnen bevinden, presenteren de noordgevels zich als voorzijde aan de Lebuinuslaan. In de parkzone is er gekozen voor het bouwblok als hoofdbouwvorm. De blokken staan met hun voorzijde naar het park.

¹ RROG (2024) Stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier Deventer. 19 december 2024

Door de blokken te laten verspringen ontstaat afwisseling in ruimtes, hoeken, doorkijkjes en zichten, en daarmee voor zowel de bewoner als de passant een verrassend en speels beeld. In deze opzet passen ook de solitaire gebouwen, die eveneens alzijdig zijn vormgegeven, maar een kleinere footprint hebben. Ook de bestaande en nieuwe bomen doen mee in dit 'spel' van ruimtes. Navolgend is het inrichtingsplan weergegeven van het projectgebied.



Stedenbouwkundigplan Ludgeruskwartier (bron: beeldkwaliteitsplan)

2.3.1 Groen en water

Het Ludgeruskwartier kent geen oppervlaktewater. Deze liggen buiten het plangebied. Binnen de buurt wordt de wateropgave opgelost in een getrappt systeem van landschappelijke greppels en een IT-Riool.

Het water wordt zoveel mogelijk zichtbaar geborgen, vastgehouden, geïnfiltreerd en afgevoerd, zodat dit bijdraagt aan de beleving van het gebied. Door de verharding van het gebied zoveel mogelijk te reduceren, onder andere door het toepassen van zoveel mogelijk open verharding en/of halfverharding, wordt de eventuele overlast van piekbuien zoveel mogelijk gereduceerd.

Voor de bouwblokken in de parkzone geldt dat er tenminste 20 mm waterberging op eigen terrein plaats moet vinden. De begrenzing van dit eigen terrein zal in de nadere uitwerking worden bepaald. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein, is het voor de noordelijke bouwblokken, gelegen langs de Lebuinuslaan, niet noodzakelijk om aan deze verplichting te voldoen.

Er is een boomeffectanalyse² uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een groot deel van de bestaande bomen kan worden gehandhaafd, maar dat ook kap nodig is. Dit is deels vanwege het feit dat bomen al oud of slecht zijn en deels vanwege het initiatief zelf.



Groene inrichting, wateraspecten en bomenplan (de inrichting van het omliggende deel is nader uit te werken)

Van het totale aantal van 88 bomen kunnen 37 zonder meer worden behouden. Bij nog 20 andere bomen kan dit na het treffen van maatregelen. Voor 31 bomen geldt dat ze een levensverwachting hebben van minder dan 10 jaar of dat het plan aanleiding is voor kap. De te kappen bomen worden gecompenseerd door, op eindbeeld, gelijkwaardige of grotere bomen. Door de grote hoeveelheid in te passen groen en het toepassen van zo min mogelijk verharding, vormt het toekomstige Ludgeruskwartier een positieve bijdrage aan het beperken van hittestress.

2.3.2 Infrastructuur en parkeren

In het openbaar gebied van het nieuwe Ludgeruskwartier is de auto voor een groot deel ondergeschikt aanwezig ten opzichte van voetgangers en fietsers. We gaan uit van het STOMP principe, waarbij we prioriteit geven aan meer duurzame vormen van mobiliteit. STOMP is het ontwerpen met de menselijke maat. In het proces kijken ontwerpers eerst naar Stappen, vervolgens naar Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en tot slot naar de Particuliere auto. Door de realisatie van een (deels) nieuwe ontsluitingsweg tussen het deelgebied 'laan' en deelgebied 'park', wordt het parkeren voor de bewoners in de nabijheid van de woningen opgelost. Deze ontsluitingsweg wordt groen ingericht met laanbeplanting, solitaire en

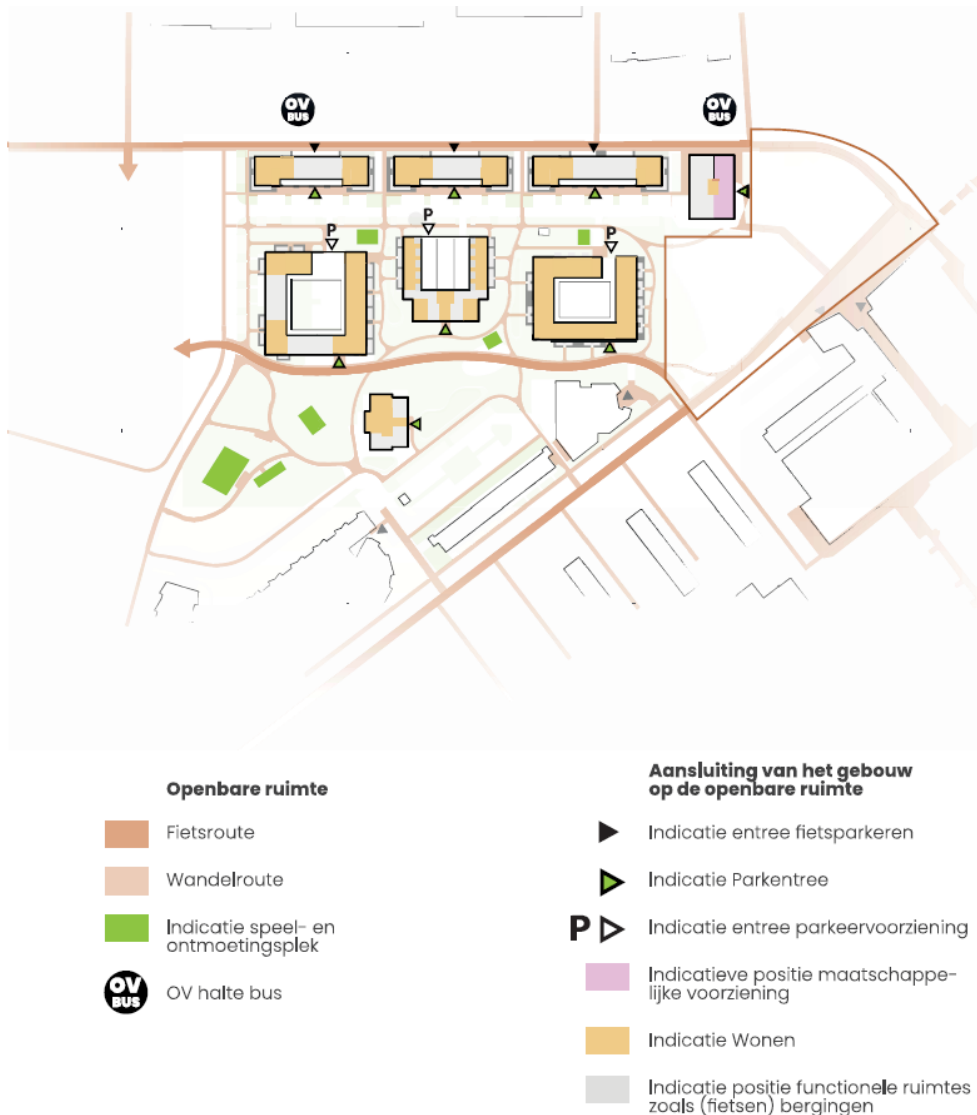
² Expedio Arbori (2024) Bomen Effect Analyse, Project De Marke Zuid. BEA-280224b-138. 22 april 2024

groepsgewijze beplanting, waarbij de auto's parkeren tussen het groen. De weg leidt tevens naar een drietal parkeerhoven, die aan de binnenzijde van de gesloten bouwblokken zijn gelegen. Het aspect parkeren wordt verder onderbouwd in paragraaf 4.19.

2.3.3 Sociale verbinding

Een groot deel van de toekomstige woningen zijn in een autovrije parkzone gesitueerd. Dit draagt bij aan een prettige ruimtelijke relatie tussen woning en buitenruimte. Deze relatie dient in de vervolgfases nader te worden uitgewerkt. Alle gebouwen in het Ludgeruskwartier krijgen een alzijdige uitstraling. Hierbij wordt de aansluiting op het maaiveld vormgegeven met voordeuren en collectieve entrees van de appartementengebouwen. De entrees van de gebouwen richten zich op het park. Deze parkentrees hebben een uitnodigende uitstraling en activeren de openbare ruimte. De openbare ruimte is goed toegankelijk, en (ontmoetings)plekken zijn met elkaar verbonden. (Gemeenschappelijke) fietsenbergingen worden meeontworpen in de architectuur van de gebouwen en dragen bij aan een prettige beleving.

De Lebuinuslaan is onderdeel van het Hanzetracé. Het Hanzetracé is de provinciale weg N337, bestaande uit de Overstichtlaan, de Lebuinuslaan, de Margijnenenk, de Van Oldenielstraat, de Henri Dunantlaan en de Amstellaan en gaat over in de Hanzeweg. De opzet van het profiel moet daarom in een breder perspectief worden bekeken. Hiervoor wordt het Ontwikkelperspectief N337-zone opgesteld. Aan de zuidzijde van de doorgaande weg met laanbomen, wordt de bestaande ventweg omgevormd tot een (autovrij) fietspad met daarlangs een trottoir. Deze sluiten aan op het reeds bestaande fiets- en voetpad westelijker op de Lebuinuslaan, ter hoogte van de Marke Zuid. Aanliggend aan de fietsroute wordt een trottoir gemaakt dat nieuwe woongebouwen aan deze zijde ontsluit. In de overgang naar de gebouwen wordt een overgangszone gemaakt met hagen en ruimte voor bezoekers om hun fiets te parkeren.



Inrichting openbare ruimte

2.3.4 Afvalinzameling

De afvalinzameling van de buurt gaat nu nog deels via minicontainers. Straks zal al het afval via ondergrondse containers worden opgehaald. Deze containers worden gesitueerd langs ontsluitingswegen op knooppunten van voetgangersinfrastructuur, in de nabijheid van de entrees van de woningen. In een aantal gevallen zijn bestaande locaties te handhaven. De definitieve posities van de afvalcontainers, zullen in de nadere uitwerking worden bepaald.

2.3.5 Programma

In het ambitiedocument is bepaald dat het bestaand aantal sociale woningen minimaal dient terug te komen (256 woningen), en zal worden aangevuld met woningen in het middensegment en koopwoningen. In de uitwerking naar dit stedenbouwkundig plan is het totaal aantal woningen bepaald op ca. 450-460 woningen.

Fase I bestaat grotendeels uit sociale huurwoningen, om terugkeerders van de bestaande buurt zo vroeg mogelijk een nieuwe woning te kunnen bieden. Binnen de

sociale huurwoningen bestaat differentiatie om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

In totaal kunnen 460 nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarvan 297 sociale huurwoningen. Dit aandeel sociale huurwoningen betreft 65% van het toekomstige woonprogramma. In de huidige situatie bestond het programma uit 256 sociale huurwoningen. De toevoeging van het nieuwe programma bovenop de huidige 256 sociale huurwoningen bestaat uit:

- 41 woningen sociale huur (20% van de toevoeging)
- 75 woningen midden huur (37% van de toevoeging)
- 87 woningen koop (43% van de toevoeging)



Fasering van het woonprogramma

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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

Voorliggend project voorziet in de bouw van maximaal 460 woningen. Bij het opstellen van het plan zijn klimaatadaptatie en duurzaamheid door thema's zoals water, natuur inclusief- en gasloos bouwen, een rol te geven met specifieke aandacht voor gezondheid. De ontwikkeling is mede gericht op het behoud van de leefbaarheid van Deventer, zodoende worden er minimaal 256 sociale woningen (het bestaande aantal) gerealiseerd. Er is sprake van een passende en duurzame toekomstbestendige invulling van de locatie. De beoogde herontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen van de NOVI en voldoet aan het rijksbeleid voor de leefomgeving.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit de Rijksoverheid.

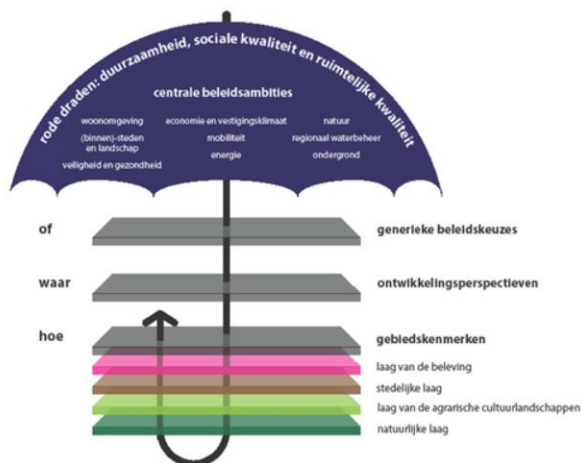
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur'

In de provincie Overijssel geldt de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur', (hierna: Omgevingsvisie). De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd (geconsolideerde versie 2023). De Omgevingsvisie is het beleidsplan waarin de provincie de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving heeft verwoord.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen die de provincie heeft vastgesteld. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder woonomgeving, mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid.

De provincie heeft de volgende uitgangspunten als 'rode draden' gesteld: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Het voorgaande wordt in onderstaande afbeelding verbeeld.



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

In het kader van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de Omgevingsvisie schetst de specifieke opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities bij ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag 'of' ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn deze vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Hier gaat het om de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

1. Natuurlijke laag
2. Laag van agrarisch cultuurlandschap
3. Stedelijke laag
4. Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken die voor de betreffende locatie gelden.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024, vastgesteld 8 november 2023 (Omgevingsverordening) en 1

mei 2025 geactualiseerd. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van wijzigingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat omgevingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de herstructurering van het Ludgeruskwartier te Deventer waar de huidige woningen vervangen worden door 460 nieuwe woningen. Voorliggend project zorgt derhalve voor een passende ontwikkeling en voorziet tevens in de woonbehoefte binnen de gemeente door het toepassen van meer dan 2/3 van het programma voor sociale woningen.

Het besluitgebied kent daarnaast op basis van de omgevingsverordening een aantal beperkingen vanwege de locatie binnen de 'boringsvrije zone', 'boringsvrije zone

Diepenveen, Deventer-Ceintuurbaan en Deventer-Zutphenseweg' en 'boringsvrije zone Salland Diep'. Artikel 3.43 geeft aan dat het verboden is om: – lozingen in de bodem te doen op een diepte van meer dan 50 meter onder het maaiveld; – dieper dan 50 meter onder het maaiveld een bodemenergiesysteem aan te leggen; – mechanische ingrepen uit te voeren dieper dan 50 meter zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

Geen van deze beperkingen is van invloed op het voorliggende project. De overige gebiedsaanwijzingen zijn niet van toepassing op het besluitgebied. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening.

3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda West-Overijssel

In 2020 heeft de provincie Overijssel een nieuw provinciaal woonbeleid opgesteld. Dit woonbeleid is opgenomen in een ambitiesdocument waarin de regionale Woonagenda's in de provincie zijn geformuleerd. Hierbij zijn 7 te onderscheiden ambities opgenomen:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel;
2. Versnelling van de woningbouwproductie;
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag;
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave;
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad);
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming.

Op basis van de voorgaande ambities is in maart 2021 de 'Regionale woonagenda West-Overijssel' vastgesteld. Dit document richt zich vooral op de lokale woningbehoefte en de woningtekorten in de Overijsselse kernen en moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en kwaliteit van de kleinere kernen en van het platteland. Er wordt daarbij uitgegaan van drie specifiek beschreven woonmilieus:

- Centraal wonen;
- Stedelijk wonen;
- Ontspannen wonen.

Het woonmilieu 'stedelijk wonen' heeft daarbij betrekking op de steden Zwolle en Deventer. Beide steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, tot groenstedelijke en suburbane wijken. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is de aanwezigheid van een breed woningaanbod en hoogwaardige maatschappelijke,

culturele en commerciële voorzieningen, evenals onderwijs en werkgelegenheid. Beide steden hebben een gunstige geografische ligging en zijn uitstekend verbonden over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek. De binnenstedelijke locaties zijn kansen om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

Motivering

Voorliggend project voorziet in de herstructurering van het Ludgeruskwartier te Deventer waar de huidige woningen vervangen worden door 460 nieuwe woningen, waarbij ruim 2/3 van de woningen in de sociale klasse vallen. Door de woningen gasloos te ontwikkelen wordt ingespeeld op de verduurzaming van nieuwbouw. Het groene karakter van het project draagt bij aan de realisatie van grootstedelijk wonen. Het project is derhalve in lijn met de ambities van de regionale woonagenda.

3.3.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met kwaliteit

De Regionale woonagenda is nader uitgewerkt in de het Woondeal West-Overijssel. Dit beleid is op 20 maart 2025 geactualiseerd. In deze Woondeal wordt vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda West-Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen: projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, projecten die onderdeel zijn van de verstedelijkingsstrategie (voor de gemeenten binnen de regio Zwolle), die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de regio West Overijssel naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% midden huur en betaalbare koop en 30% vrije sector. Daarnaast is het doel om deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen door bijvoorbeeld in te spelen op de circulaire bouw. Ook wordt ingespeeld op bepaalde aandachtsgroepen, zoals senioren en starters.

Motivering

Met het onderhavig woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling gaat verder dan de Woondeal, het vervangt 256 woningen en voegt maximaal 204 woningen toe, waarbij ruim 2/3 in de sociale klasse vallen. Daarnaast zullen de woningen gasloos en duurzaam worden ontwikkeld.

3.3.3 Regionale Energietransitie West-Overijssel

De RES 1.0 van West-Overijssel is het resultaat van intensief overleg tussen elf gemeenteraden, Provinciale Staten, algemeen besturen van vier waterschappen, adviesgroep RES en diverse ontmoetingen met maatschappelijke organisaties. De RES 1.0 heeft het karakter van een beleidsdocument dat, al dan niet in samenhang met eerder vastgestelde beleidsdocumenten, richtinggevend is voor de

verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat de RES 1.0 uit zes doelstellingen en zes afspraken. De zes doelstellingen:

1. Het bod van de RES West-Overijssel voor duurzame opwek van elektriciteit in 2030 bedraagt 1,826TWh waarbij er wordt gestreefd naar een verhouding van 60% opwek door windenergie en 40% door zon.
2. Zoekgebieden en/of uitsluitingsgebieden zijn vastgelegd of worden uiterlijk bestuurlijk vastgelegd bij de RES 2.0 zodat er een goede verdeling naar HSMS stations kunnen creëren.
3. Op lokaal en subregionaal niveau wordt de ruimtelijke potentie in de regio verder uitgewerkt op basis van de ontwerpprincipes uit de concept-RES. Bij de RES 2.0 wordt de balans opgemaakt.
4. De maatschappelijke kosten van het netwerk worden beperkt door de 'knoppen' te hanteren voor meer wind, grotere clusters en redelijke afstanden tot aansluitpunten.
5. Voor de realisatie van windmolens en grootschalige zonneparken wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte en grensontkennende aanpak.
6. Als doel is gesteld om minimaal 50% lokaal eigendom in de opwek door wind en grootschalig zon-op-veld te realiseren.

De zes afspraken:

1. West-Overijssel versterkt de subregionale samenwerking van gemeenten in de regio.
2. West-Overijssel continueert de regionale participatie met maatschappelijke organisaties naar de RES 2.0.
3. West-Overijssel gaat aan de slag met groen gas, geothermie, lokale waterstof, aquathermie en de duurzaamheidsladder in de Regionale Structuur Warmte (RSW). Hierbij monitoren de gemeenten de stappen die zij zetten op energiebesparing.
4. West-Overijssel formuleert gezamenlijk een onderzoeksagenda die op de schaal van de regio inzicht biedt in (cumulatieve) milieu- en gezondheidsaspecten. Op basis van de resultaten wordt een besluit genomen over een MER.
5. West-Overijssel gaat de samenwerking verder vormgeven op basis van het "opgavegericht werken".
6. West-Overijssel zet zich gezamenlijk in voor een lobby op betaalbaarheid en governance op basis van het organisatie-model opgavegericht werken.

Motivering

De voorliggende planwijziging betreft een woningbouwontwikkeling. Het beleid uit de RES is hierop niet direct van toepassing. De woningen worden wel gasloos en duurzaam ontwikkeld en dragen zo bij aan energiebesparing.

3.3.4 Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 verruild 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:

- 1 Het 'noaberschap' de inclusiviteit meegeven die de gemeente beoogd; iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- 2 Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- 3 Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Motivering

Voorliggend project voorziet in de herstructurering van het Ludgeruskwartier te Deventer waar de huidige woningen vervangen worden door 460 nieuwe woningen, waarbij ruim 2/3 van de woningen in de sociale klasse vallen. Zodoende wordt aangesloten bij de behoefte binnen de gemeente. Daarnaast sluit onderhavig project aan op het voornemen om nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen te realiseren. Verder blijft het bestaande groene karakter van de buurt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt, waarmee wordt ingespeeld op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ten slotte worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen de woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen, waardoor het project tevens in lijn is met de wensen van de gemeente op het gebied van energie. Gezien het bovenstaande, sluit het project aan op de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Deventer 2024

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2024 en geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden.

Ambities

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: We willen een vitale gemeente zijn en blijven. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving.
- Ongedeeld en inclusief: Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Woonopgaven

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de drie woonopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke woonopgave zijn speerpunten geformuleerd.

Nieuwbouwoopgave

De vraag naar woningen is groot. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij wordt rekening gehouden met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. Er wordt van 4.000 extra woningen uit gegaan voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal wordt dus uitgegaan van een nieuwbouwoopgave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen gerealiseerd zullen worden. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Om te voorzien in de autonome behoefte moeten er tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna is dit ruim 400 per jaar. Om daarnaast ook de extra ambitie te verwezenlijken, zullen jaarlijks 300-400 extra woningen gerealiseerd moeten worden.

Woningbouwprogrammering

De nieuwbouwoopgave is een grote opgave. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en midden huur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

Motivering

Voorliggend project voorziet in de herstructurering van het Ludgeruskwartier te Deventer waar de huidige woningen vervangen worden door circa 460 nieuwe woningen, waarbij ruim 2/3 van de woningen in de sociale klasse vallen. Hierdoor gaat het programma een stap verder dan de woonvisie aanhoudt met betrekking tot sociale woningbouw. Daarnaast draagt het project bij aan een verbeterde leefbaarheid door de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de drie centrale ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. Ook voor bijvoorbeeld bomen en bermen is beleid vastgesteld. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel, het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

De 5 belangrijkste ambities die verwoord zijn in het groenbeleidsplan zijn als volgt:

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

Op de ambitiekaart zijn ook gebiedsspecifieke doelen benoemd en zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven.

Motivering

Het besluitgebied is op de ambitiekaart aangewezen als een gebied voor de ontwikkeling van robuust- en bruikbaar woon- (en werk) groen. Met voorliggend project worden de bestaande groene kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk behouden. Het stedenbouwkundig ontwerp is ontstaan met de hulp van een boomeffectanalyse, zodat zo veel mogelijk groen ter plaatse behouden kan blijven. Van het totale aantal van 88 bomen kunnen 37 zonder meer worden behouden. Bij nog 20 andere bomen kan dit na het treffen van maatregelen. Voor 31 bomen geldt dat ze een levensverwachting hebben van minder dan 10 jaar of dat het plan aanleiding is voor kap. De te kappen bomen worden gecompenseerd door, op eindbeeld, gelijkwaardige of grotere bomen.

Door de grote hoeveelheid in te passen groen en het toepassen van zo min mogelijk verharding, vormt het toekomstige Ludgeruskwartier een positieve bijdrage aan

het beperken van hittestress. Hierdoor wordt geacht dat voldoende rekening wordt gehouden met de groenstructuur binnen het besluitgebied.

3.4.4 Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan 2021 – 2030 van de gemeente Deventer dient als het nieuwe kader voor het bomenbeleid tot 2030. Dit plan is een actualisatie van het eerdere bomenbeleidsplan 2007-2017 en een uitwerking van de in 2019 vastgestelde omgevingsvisie.

Deventer beschikt over een rijk gevarieerd bomenbestand van circa 220.000 bomen, waarvan 70.000 gemeentelijk zijn. Bomen dragen significant bij aan de leefbaarheid, zuurstofproductie, biodiversiteit, waterhuishouding, CO₂-neutraliteit, luchtzuivering en het tegengaan van hittestress. Het beleidsplan 2007-2017 is grotendeels nog actueel, en veel technische principes van bomenbeheer zijn geïmplementeerd en verankerd, zoals strategisch bomenbeheer en bescherming van boomstructuren. Het geactualiseerde plan focust op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en vraagstukken:

- **Klimaatneutraliteit:**
De gemeente Deventer streeft naar klimaatneutraliteit in 2030, waarbij bomen een cruciale rol spelen in CO₂-vastlegging en -reductie. Om dit te meten, wordt gekeken naar het gebruik van ITree.
- **Biodiversiteit:**
Er is een belangrijke focus op het verbeteren van de biodiversiteit voor insecten en vogels, en het creëren van ruimte voor voedselvoorziening. Er wordt een bermbeheerplan opgesteld om de biodiversiteit te verhogen.
- **Klimaatadaptatie (droogte en hittestress):**
Het plan benadrukt het belang van groen en schaduw om hittestress tegen te gaan. Robuuste groen/blauwe structuren moeten in de omgevingsvisie worden verankerd. Als gevolg van droge zomers is er een hogere boomsterfte geconstateerd, vooral bij oudere bomen en soorten die minder goed tegen droogte kunnen, zoals fijnspar, els en berk.
- **Ziektes en plagen:**
Om de weerbaarheid tegen ziekten en plagen (zoals de eikenprocessierups) en klimaatverandering te vergroten, wordt variatie in boomsoorten en leeftijd gestimuleerd in plaats van monoculturen. Het toepassen van eik, kastanje, niet-resistente iep en es is zonder toestemming niet toegestaan.
- **Publieke opinie en communicatie:**
Er is veel betrokkenheid vanuit de bevolking over bomenkap. Het beleidsplan richt zich op betere en eenduidige communicatie over keuzes voor bomenkap. Een pilot met 'Kaplinten' wordt uitgevoerd om te meten of dit de publieke opinie positief beïnvloedt.
- **Zonnepanelen:**
Het plaatsen van zonnepanelen is geen directe reden om gemeentelijke bomen te snoeien of te verwijderen, aangezien bomen een algemeen belang dienen. Het individuele belang wordt in de meeste gevallen als ondergeschikt beoordeeld.

Motivering

In paragraaf 2.3.1 is het aspect bomen reeds aan bod gekomen. In deze paragraaf wordt eveneens verwezen naar de boomeffectanalyse waar de bomen in het plan-gebied geanalyseerd zijn.

3.4.5 Werkwijze voor beleid en uitvoering van Ecologie in Deventer

De Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer is een beleidsnota die op verzoek van de gemeenteraad is opgesteld om de derde pijler van de Visie Duurzaam Deventer (2009) uit te voeren. Het hoofddoel is het benoemen van acties die bijdragen aan het behoud en de versterking van ecologische waarden in de gemeente Deventer. Dit dient te gebeuren door zowel de gemeente zelf als door haar bewoners. Een belangrijk vertrekpunt is dat de uitvoering moet plaatsvinden binnen de reguliere begroting, met de nadruk op "extra aandacht" voor ecologie in plaats van extra geld.

De beleidsnota is tot stand gekomen in co-creatie met lokale groene groepen door middel van fietstochten, waarbij verhalen en ervaringen in het veld werden gedeeld. Dit proces resulteerde in het Deventer Natuurnarratief, dat als basis dient en de noodzaak benadrukt om beschikbare kennis beter te benutten en gemiste kansen te voorkomen. De filosofie achter het beleid omvat een verschuiving van "pegels en regels" naar nieuwe vormen van overheidsbemoediging, waarbij dialoog en het uitwisselen van ervaringskennis centraal staan.

De ambitie is om bij ieder project – of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud – natuur op een volwaardige manier in te brengen. Dit moet leiden tot de bescherming en versterking van de hoge natuurwaarden in Deventer. De samenwerking met de groene groepen is hierbij cruciaal. Het voorgestelde beleid richt zich op twee hoofdpunten: een verplichte inbreng van ecologie voorafgaand aan ingrepen en het aanwijzen van specifieke soorten als natuurambassadeurs.

Motivering

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld binnen de kaders van de Omgevingsvisie Deventer (2019), die de integratie van natuur, klimaat en ecologie in nieuwbouw en herinrichting als speerpunt heeft. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie van de Werkwijze Ecologie Deventer om natuur op een volwaardige manier in te brengen bij 'ieder project'.

Op het gebied van co-creatie en participatie is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen in samenspraak met bewoners en omwonenden, middels participatiebijeekkomsten. De Werkwijze benadrukt ook het belang van co-creatie en dialoog met groene groepen.

Het plan besteedt veel aandacht aan groen en water. Het streeft naar behoud van bestaande bomen en een Groen casco. Dit resoneert met de Beheerdialoog van de Werkwijze, die pleit voor behoud van ecologisch waardevolle bomen en aangepast beheer voor gradaties in natuurlijkheid.

Een kernwaarde van het stedenbouwkundig plan is de Duurzame leefomgeving, inclusief natuurinclusieve maatregelen zoals nestelplaatsen voor dieren en het creëren van habitat in de architectuur. Dit is sterk in lijn met de Dialoog rond natuurambassadeurs van de Werkwijze, die specifiek aanraadt om bij nieuwbouw kunstmatige nestelgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toe te passen en rekening te houden met muurvegetatie.

3.4.6 Deventer Klimaatadaptatieprogramma

Het Deventer Klimaatadaptatieprogramma, opgesteld in oktober 2021, heeft als hoofddoel om van Deventer een klimaatbestendige, robuuste en prettige leefomgeving te maken die is voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. Dit programma is een uitvoeringsgericht document dat concrete doelen, leidende principes en maatregelen beschrijft om deze ambitie te verwezenlijken.

De kernboodschap van het programma is dat Deventer klimaatadaptief handelt door samen met bewoners en partners maatregelen te nemen die de kans op overstromingen minimaliseren en de nadelige gevolgen van extreme hitte, droogte en hevige regenval beperken. Daarbij wordt nadrukkelijk gezocht naar kansen die bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving.

De ambitie is vertaald naar de volgende strategische doelen voor 2050:

- a Wateroverlast:
Bij hevige regenval vindt het water zijn weg, zonder al te veel overlast.
- b Hitte:
Er zijn op hete dagen binnen en buiten koele plekken in de directe leefomgeving, met extra aandacht voor kwetsbare groepen.
- c Droogte:
Droogteschade wordt beperkt door regenwater niet af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), maar vast te houden voor droge tijden en ten goede te laten komen aan groen en grondwater. In de openbare ruimte wordt gekozen voor klimaatbestendig groen.
- d Waterveiligheid:
De kans op overstromingen is zo gering mogelijk en de eventuele gevolgen blijven beperkt.

Motivering

Het Ambitiedocument voor het Ludgeruskwartier, dat de basis vormt voor het stedenbouwkundig plan, omvat klimaatadaptatie als een van de vijf kernwaarden onder het thema Duurzaam. Dit betekent dat nieuwe bebouwing moet voldoen aan eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en streeft naar klimaatadaptatie.

Duurzame Leefomgeving

Het stedenbouwkundig plan legt de nadruk op een duurzame leefomgeving, waarbij expliciet wordt ingezet op klimaatadaptieve parkeeroplossingen. Ook wordt het behoud van bestaande bomen voor hittestress en biodiversiteit genoemd, evenals het

minimaliseren van verharding om waterinfiltratie te verbeteren. Er is aandacht voor regenwateropslag om de buurt te regenereren en grondwater- en waterafvoerproblemen aan te pakken.

Groen Casco

De bestaande boomstructuur blijft behouden en het groene casco wordt versterkt, wat bijdraagt aan de parkidentiteit. Er is waardering voor het groene karakter en de functionele waarde van groen voor waterberging. Nieuwe aanplant is zo ontworpen dat regenwater in groene stroken en de bodem kan worden opgeslagen, wat ten goede komt aan de beplanting.

Natuurinclusief Bouwen

Deventer heeft een motie aangenomen voor natuurinclusief bouwen, wat direct bijdraagt aan een klimaatadaptieve omgeving. Het stedenbouwkundig plan integreert natuurinclusief bouwen in de architectuur van het nieuwe Ludgeruskwartier.

Klimaatadaptatie als Norm

Het klimaatadaptatieprogramma van Deventer stelt dat "klimaatadaptatie de norm" is voor alle gemeentelijke projecten, inclusief de ontwikkeling van nieuwe openbare ruimtes. Dit wordt verankerd door klimaatadaptatie op te nemen in het handboek/Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte en in anterieure overeenkomsten (R4).

Afstemming met Beleid

Het klimaatadaptatieprogramma is opgesteld als een uitvoeringsgericht document dat concrete doelen en leidende principes formuleert, voortkomend uit de Omgevingsvisie Deventer. Deze visie legt vast dat de stad uiterlijk in 2050 klimaatbestendig en robuust moet zijn. Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan deze ambitie door maatregelen te nemen tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

3.4.7 Visie Deventer Circulair

Met de circulaire economie zet Deventer zich in voor een groene toekomst. Een beweging die niet alleen noodzakelijk is, maar ook vol kansen ligt. Door het hergebruik van materialen en het stimuleren van lokale innovatie, bouwt Deventer aan een duurzame gemeenschap die minder afhankelijk is van eindige grondstoffen. Door actief in te zetten op circulair verminderen we de afhankelijkheid van de toelevering van grondstoffen van elders. Deventer bedrijven worden zo minder kwetsbaar door geopolitieke ontwikkelingen. Ook versterken we de lokale economie, creëren we banen, zorgen we voor sociale cohesie en dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen van Parijs.

Motivering

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen vanuit vijf kernwaarden, waaronder 'Duurzaam' en 'Duurzame leefomgeving'.

De kernwaarde Duurzaam omvat het voldoen aan eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en het streven naar hoge energieprestaties, evenals het creëren

van ruimte voor elektrische auto's en de integratie van natuur en klimaat in de nieuwe en heringerichte woonomgeving.

Duurzame leefomgeving als kernwaarde betekent onder meer het behoud van waarde van grondstoffen, het verminderen van de milieu-impact, het voorkomen van hittestress en het inzetten op waterbuffering. Ook wordt hierbij gesproken over een "ConsensScan Circulair Slopen".

De Visie Deventer Circulair benadrukt dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt door kaders te stellen en circulair bouwen te stimuleren. De Visie Deventer Circulair stelt expliciet dat circulaire strategieën moeten worden gehanteerd bij gebiedsontwikkeling en het ontwerp, bouwen, vernieuwing, onderhoud en sloop van gebouwen in de gemeente Deventer.

Voor eigen grondposities en eigen vastgoed heeft de gemeente de mogelijkheid om kaders en richtlijnen mee te geven voor circulair bouwen. Bovendien dienen kaders voor circulair bouwen als uitgangspunt bij gronduitgifte door de gemeente. De Portefeuillestrategie vastgoed van de gemeente Deventer, waarin circulariteit is geformuleerd als principe voor eigen vastgoedbeheer (materiaal hergebruiken, minder materiaal gebruiken, materialen met lange levensduur, demontabel bouwen), is reeds onderdeel van aanpalend beleid waar de Visie Deventer Circulair op aansluit.

De Visie Deventer Circulair is een overkoepelend beleidsdocument dat de ambities en kaders voor circulariteit in Deventer schetst. Het stedenbouwkundig plan Ludge-ruskwartier is opgesteld binnen de kaders en ambities van duurzaamheid en circulariteit die al deel uitmaken van het bredere gemeentelijke beleid en waar de Visie Deventer Circulair verder invulling aan geeft. De inhoud van het stedenbouwkundig plan, met de nadruk op duurzaamheid, BENG-eisen en materiaalhergebruik, is consistent met de doelstellingen van de Visie Deventer Circulair.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst is het volgende vastgelegd.

De Raad heeft op 17 juli 2024 de Visie Deventer Circulair vastgesteld (de Visie) (Bijlage 6). In de Visie heeft de Raad de ambitie vastgelegd om in 2050 circulair en in 2030 voor 50% circulair te zijn. Klimaatadaptatie en circulair bouwen is ook onderdeel van de Prestatieafspraken gemeente Deventer 2024. Bij de ontwikkeling en realisatie van het Woningbouwplan en het Openbaar gebied spannen de Partijen zich in om te handelen naar de speerpunten uit de Prestatieafspraken voor duurzaam wonen binnen de gegeven kaders van tijd en middelen.

De Partijen zijn voornemens om het Woningbouwplan en het Openbaar gebied gefaseerd te realiseren in 3 fasen.

De gemeente Deventer heeft navolgende aanvulling nog meegegeven.

Bij de ontwikkeling en realisatie van het Woningbouwplan en het Openbaar gebied, zullen de Partijen in elk geval de uitgangspunten en randvoorwaarden in acht nemen, die in de hieronder vermelde documenten in rangorde zijn vastgelegd:

- Het nog op te stellen en vast te stellen beeldkwaliteitskader en Planologisch besluit
- Het SP
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte, zoals te vinden op www.pveopenbareruimte.deventer.nl
- Het Ambitiedocument

3.4.8 Basisvoorkeursvariant hoofdwegenstructuur

Het basisvoorkeursvariant hoofdwegenstructuur is opgesteld in januari 2025. Het hoofddoel is om keuzes te maken over de inrichting van de wegen in Deventer en daarbij een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. Dit wordt gedaan door een mobiliteitstransitie in te zetten, waarbij de focus verschuift van alleen doorstroming van autoverkeer naar een gezonde fysieke leefomgeving.

De aanleiding voor deze herijking is de verwachte groei in Deventer, met de bouw van 11.000 woningen en bijbehorende voorzieningen tot 2035. Het document dient als een tussenproduct om no regret maatregelen te identificeren die nu al nodig zijn, zonder dat er spijt van wordt gekregen als later andere keuzes worden gemaakt. Het is geen nieuw beleid, maar een bevestiging en uitwerking van het reeds ingezette beleid. Samengevat is het doel van het document:

- Het maken van keuzes over de inrichting van de hoofdwegenstructuur om de ambities van Deventer op het gebied van woningbouw, voorzieningen, gezondheid, duurzaamheid, veiligheid en bereikbaarheid te ondersteunen.
- Het creëren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving door prioriteit te geven aan duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer) en het bundelen van autoverkeer op hoofdwegen.
- Het vaststellen van concrete, onvermijdelijke maatregelen tot 2030 die bijdragen aan deze ambities, zoals snelheidsverlagingen en verbeterde fietsverbindingen, om de stad voor te bereiden op toekomstige ontwikkelingen.

Motivering

De afwikkeling van het verkeer van onderhavige ontwikkeling gebeurt op het Hanzetracé. Het Hanzetracé speelt een centrale en dragende rol in de hoofdwegenstructuur van Deventer. De gemeenteraad heeft het Hanzetracé in 2007 voor het eerst aangewezen als drager van de stad. Dit is sindsdien bevestigd in onder andere het bereikbaarheidsconclaaf (2011) en de Omgevingsvisie (2019). Het Hanzetracé is een essentieel onderdeel van het dakpanprincipe, wat inhoudt dat doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk wordt gebundeld op de A1, N348 en het Hanzetracé, zodat het niet door woonwijken, dorpen en de binnenstad rijdt. Dit principe is erop gericht om autoverkeer in en rond de binnenstad te verminderen ten gunste van langzamer verkeer en verblijfskwaliteit. Het Hanzetracé wordt bevestigd als de meest logische noord-zuidtangente voor de afwikkeling van extern en doorgaand verkeer ten opzichte van de stad.

3.4.9 Gebiedsprogramma Keizerslanden

Het Gebiedsprogramma Keizerslanden is opgesteld in november 2020 en dient als een uitwerking van ambities uit de Omgevingsvisie van Deventer voor de naoorlogse wijken. Het programma heeft de status van een vrijwillig programma onder de Omgevingswet en brengt samenhang aan in fysieke en sociale doelen.

Keizerslanden, als grootste naoorlogse stadswijk van Deventer, staat voor grote uitdagingen zoals vergrijzing, toename van kleine huishoudens, de noodzaak van een inclusieve samenleving, de energietransitie en klimaatadaptatie. Het doel is om de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren, om zo te voorkomen dat de kwaliteit van de wijk verslechtert. Daarnaast wil Deventer de mogelijkheden voor woningbouw in de bestaande stad benutten om omliggende buurten te versterken en bij te dragen aan de landelijke woningbouwopgave. Eerdere wijkvernieuwingen in delen van Keizerslanden zijn blijven liggen, waardoor de gemeente en corporaties dit nu met prioriteit oppakken.

De centrale ambitie voor Keizerslanden is dat het in 2030 de grootste stadswijk van Deventer is waar iedereen zich thuis voelt. Het programma wil Keizerslanden transformeren tot een aantrekkelijke, levensloopbestendige, duurzame en klimaatbestendige wijk, met aandacht voor vitale ouderen, een nieuwe generatie jongeren en maatwerk voor specifieke doelgroepen.

Motivering

Conform het gebiedsprogramma geldt voor het Ludgeruskwartier de transformatie van 256 sterk verouderde woningen van Woonbedrijf ieder1 en de toevoeging van netto ten minste 200 extra woningen op locaties zoals de voormalige Roelandflat, rond de school en de Van Hetenstraat. Hierbij wordt gestuurd op differentiatie in het woningaanbod (sociale huur, midden huur, koop) om de sociaaleconomische veerkracht te versterken. De ligging nabij het winkelcentrum en OV maakt dit gebied ideaal voor levensloopbestendige seniorenwoningen.

Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het onderhavige wijzigingsplan is hier uitwerking aan gegeven.

3.4.10 Biodiversiteitsplan Deventer 2025-2035

Het doel van het Biodiversiteitsplan Deventer 2025-2035 is het behoud en de versterking van de biodiversiteit in de gemeente Deventer. De aanleiding is de zorgwekkende, snelle afname van biodiversiteit wereldwijd, in Nederland en specifiek in Deventer, waar bijvoorbeeld flora in natte graslanden verloren is gegaan in de afgelopen 20 jaar. Het plan is opgesteld met een gevoel van urgentie, met het idee dat het "nu of nooit" is om deze ontwikkeling te keren.

Biodiversiteit wordt gezien als essentieel voor veerkrachtige en stabiele ecosystemen die waardevolle diensten leveren, zoals vruchtbare bodems en bestuiving. Daarnaast bevordert een natuurrijke leefomgeving de geestelijke en lichamelijke

gezondheid van de burgers en de sociale en economische aantrekkelijkheid van Deventer.

Het plan richt zich op drie concrete ambities:

- 1 Versterken van groene en blauwe ecologische structuren in het stedelijk gebied en de dorpskernen om een robuust systeem te creëren.
- 2 Versterken van groene en blauwe ecologische structuren in het landelijk gebied om een robuust systeem te creëren.
- 3 Stimuleren van bewustwording en participatie van de gemeenschap bij de ecologische waarde van de omgeving.

Motivering

Het stedenbouwkundigplan sluit op veel punten aan bij de ambities en doelstellingen van het Biodiversiteitsplan, met name Ambitie 1: het versterken van groene en blauwe ecologische structuren in het stedelijk gebied.

Belangrijke gedeelde uitgangspunten in het Stedenbouwkundig Plan zijn:

- Duurzaamheid en Ecologie: De kernwaarde 'Duurzaam' vereist dat natuur, klimaat en ecologie worden geïntegreerd in de nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte.
- Natuurinclusief Bouwen (NIB): De woningen in het Ludgeruskwartier zullen worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelplaatsen en verblijfsplekken voor dieren. Dit is een directe match met doelstelling 1.3 van het BP, die stelt dat Natuurinclusief bouwen de standaard is.
- Groen Casco en Ecologie: Het plan behoudt zoveel mogelijk de bestaande boomstructuur en versterkt de parkidentiteit. Dit draagt bij aan het behoud van biodiversiteit en helpt bij het voorkomen van hittestress.
- Waterhuishouding en Onverhard Oppervlak: Het Ludgeruskwartier minimaliseert verharding ('Groen, tenzij'-principe) om ruimte te optimaliseren voor groen, waardoor regenwater kan infiltreren via wadi's. Dit sluit aan bij BP-doelstelling 1.5 om het onverharde oppervlak te vergroten.

3.4.11 Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Motivering

In een m.e.r.-beoordeling³ is beoordeeld of als gevolg van de woningbouwontwikkeling Ludgeruskwartier nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in hoofdstuk 4 van de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van het besluitgebied blijken gronden met een archeologische waarde aanwezig te zijn. De

³ SAB (2025) M.e.r.-beoordeling Ludgeruskwartier, Deventer. 240337, 16-10-2025

	<p>archeologische waarden worden in het (tijdelijk) omgevingsplan beschermd middels een dubbelbestemming. Hierdoor kunnen zonder vervolgonderzoek geen ingrepen in het plangebied plaatsvinden die de archeologische waarden kunnen aantasten. Aangenomen mag worden dat bij eventuele vondsten deze geborgd zullen worden. Van een significant negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.</p>
Natuur (gebiedsbescherming)	<p>In de nabijheid van het besluitgebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten plaats vinden.</p>
Natuur (soortenbescherming)	<p>Op grond van het soortenmanagementplan van Deventer komen mogelijk beschermde soorten voor in het besluitgebied. Provincie Overijssel heeft een ontheffing verleend waarin maatregelen en voorschriften zijn opgenomen. Aangenomen mag worden dat hieraan wordt gehouden. Derhalve zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. Significant negatieve aspecten ten aanzien van soortenbescherming zijn uitgesloten.</p>
Verkeer	<p>De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Dit is naar verwachting niet van dien aard dat dit verkeerskundige ingrepen behoeft op het omliggende wegennet. Derhalve kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten.</p>
Geluid	<p>Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. Ten aanzien van de Karel de Grotelaan is in voorliggend onderzoek de verwachting dat het geluid merkbaar zal toenemen. Op de plekken waar dit gebeurt wordt de standaardwaarde uit het Bkl voor geluid van gemeentewegen niet overschreden. Bovendien is de verkeerssituatie rond het plan nog onzeker en is de verkeersgeneratie in de huidige situatie welke zal verdwijnen niet meegenomen in de berekening. Zo zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. Significant negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering. Ook is er geen sprake van naderende overschrijdingen van de grenswaarden. Negatieve milieueffecten ten aanzien van luchtkwaliteit kunnen worden uitgesloten.</p>
Water	<p>Er zijn maatregelen nodig ten aanzien van waterberging en infiltratie. Dit zal de overlast niet volledig voorkomen maar</p>

wel beperken. Derhalve zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. Significant negatieve aspecten ten aanzien van water zijn uitgesloten

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Door onderhavige ontwikkeling zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Motivering

Vanwege de realisatie van bodemgevoelig gebouwen in de vorm van woningen en appartementengebouwen is er een verkennend bodem- en milieuhygiënisch waterbodemonderzoek verricht⁴. Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- de kwaliteitsklasse van de bodem ter plaatse van de wegen en groenstroken voldoet indicatief aan Landbouw/Natuur.

⁴ Geonius (2024) Verkennend bodemonderzoek, Sint Ludgeruskwartier te Diepenveen. MA230005.096.R01.V1.0, 20 maart 2024

- de kwaliteitsklasse van de bodem ter plaatse van de transformatorhuisjes voldoet indicatief aan Landbouw/Natuur.
- de kwaliteitsklasse van de bodem ter plaatse van de gedempte sloten voldoet indicatief aan Landbouw/Natuur.
- de bodem bevat geen gehalten boven de interventiewaarden.
- het grondwater bevat concentraties aan barium, koper, nikkel en/of naftaleen boven de rapportagegrens. Er zijn geen concentraties aangetoond boven de signaleringsparameters.
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie, in de bodem en in de zandfundatie onder de klinkerverharding van de weg geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de vastgestelde kwaliteitsklasse geen belemmering vormt voor de voorgenomen (bouw)activiteiten op de bodemgevoelige locatie.

Beoordeling verkennend onderzoek

Het onderzoek is reeds beoordeeld⁵ waaruit de volgende conclusie wordt getrokken.

Hoewel het rapport volledig is, inclusief bijlagen (is ontvankelijk), is het onderzoek inhoudelijk niet akkoord, want op de locatie is aanvullend asbestonderzoek nodig. Uit het vooronderzoek en de veldwaarnemingen tijdens het veldwerk blijkt dat, met name de gedempte sloten, door zowel het adviesbureau als door de NEN 5707 als asbestverdacht worden bestempeld. Echter zijn geen inspectiegaten gegraven en geen monsters analytisch op asbest onderzocht.

Nadere onderbouwing van advies

Onderzoeksopzet

- Het vooronderzoek is voldoende uitgevoerd.
- Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie VERDACHT is op het voorkomen van asbest, omdat de sloten gedempt zijn rond 1965. Dit is een periode die in de NEN 5707 als asbestverdacht wordt bestempeld. Daarnaast is in bodemonderzoek op omliggende percelen asbest in de grond aangetoond. Gezien de heterogene verspreiding is de kans aanwezig dat ook op de onderzoekslocatie asbest in de grond aanwezig is.
- Ondanks dat de locatie als verdacht voor grond is aangemerkt, is gekozen voor het plaatsen van boringen in plaats van inspectiegaten. Dit is niet conform de NEN 5707.

Beoordeling Resultaten:

- Zintuiglijk wordt in diverse boringen sporen baksteen, resten beton en roest aangetroffen in de grond.

⁵ Omgevingsdienst IJsselland (2024) Bodemadvies Ludgeruskwartier Deventer. Z2024-00002621, 3-6-2024

- Zintuiglijk wordt in twee boringen meer dan sporen baksteen (namelijk zwak baksteenhoudend) aangetroffen in de grond.

Analyseresultaten grond:

- In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond.
- In de ondergrond zijn, met name ter plaatse van de gedempte sloten, licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond.
- Hoewel wordt benoemd dat de bijmengingen in de grond als mogelijk asbestverdacht worden beschouwd, zijn de monsters analytisch niet onderzocht op asbest in het lab.

Analyseresultaten grondwater:

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk met koper, nikkel en naftaleen. Op basis van het vooronderzoek, het veldwerk en de hoogte is er geen reden om te verwachten dat een verontreinigingskern zich op het terrein bevindt.

Aanvullend asbestonderzoek

Aanleiding voor het aanvullend asbestonderzoek⁶ vormt het aantreffen van asbestverdacht materiaal tijdens een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek asbest blijkt het volgende:

- Er is in de fijne fractie van de grond na analyse asbest aangetroffen. Het totale berekende gehalte aan asbest in proefgat 305 betreft 2,78 mg/kgds.
- In de overige proefgaten zijn in de fijne fractie geen gehalten aan asbest boven de rapportagegrens aangetoond.
- Gezien het tijdens het verkennend onderzoek naar asbest in bodem verkregen indicatieve asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” op asbest te worden geaccepteerd.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt dat er met voldoende betrouwbaarheid is vastgesteld dat in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten 1 week van tevoren verstrekt worden. Voor deze activiteiten dient een

⁶ Geonius (2025). Aanvullend asbestonderzoek, Ludgeruskwartier te Deventer. MB230005.096.R01.V1.0, 16 oktober 2025

melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.

4.2.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect bodem.

4.3 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en milieubelastende activiteiten (winkelcentra e.d.).

4.3.1 Wettelijk kader

Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongecontroleerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidsgevoelige gebouwen

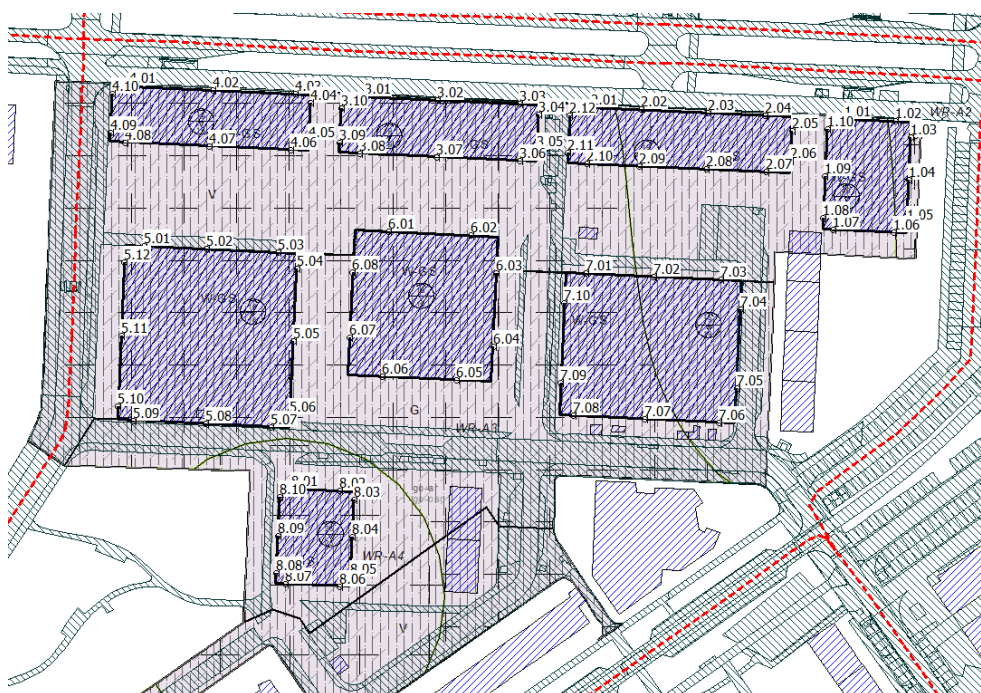
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Motivering

4.3.2.1 Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

In het kader van deze procedure is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer. Zodoende is een akoestisch onderzoek wegverkeer⁷ opgesteld. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Op basis van het onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de bouwvlakken, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gemeente- en waterschapswegen

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 dB L_{den} overschreden voor bouwvlak 1-5, welke aan de Lebuinuslaan en Ludgerstraat liggen. Uit onderzoek is gebleken dat beide wegen op zichzelf overschrijdingen veroorzaken, dus deze wegen zijn nader onderzocht. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

Lebuinuslaan en Ludgerstraat

De hoogste geluidbelastingen zijn hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen direct grenzend aan de Lebuinuslaan. Voor alle bouwvlakken zijn echter ook

⁷ SAB (2025) Akoestisch onderzoek wegverkeer, Ludgeruskwartier Deventer. 240337, 29-08-2025

gevelgeluidbelastingen waarneembaar die voldoen aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} .

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Maatregelen aan de gevel zoals balkons met scherm, serres, vliesgevels of loggia's kunnen de geluidbelastingen bij de ontvanger nog verder verlagen.

Volgens onderstaande tabel moet hoger gezamenlijk geluid worden opgenomen in het omgevingsplan. Dit is mogelijk, er wordt voldaan aan het beleid van gemeente Deventer: er wordt voldaan aan meerdere criteria voor het toestaan van een hogere waarden.

Hoogst gezamenlijk geluid per bouwvlak

bouwvlak	Toetspunt	Op te nemen gezamenlijk geluid in dB L_{den}
1	1.01, 1.02	63
2	2.01-2.04	63
3	3.01-3.03	63
4	4.01	64
5	5.12	54

Geadviseerd wordt om in de nadere planuitwerking de (on)mogelijkheden van overdrachtsmaatregelen op bouwplan niveau te inventariseren, met name gericht op het verlagen van de hoogste gevelgeluidbelasting.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig plan is een hoogste gezamenlijk en gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 64 dB L_{den} . Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving van 33 dB L_{den} wordt gehaald voor de nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

4.3.2.2 Geluid door activiteiten

Rondom het besluitgebied zijn diverse activiteiten aanwezig welke getoetst moeten worden of voldaan wordt aan de richtafstanden. Er wordt getoetst aan de VNG richtafstanden conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze toetsing is uitgevoerd in de memo activiteiten en milieuzonering Ludgeruskwartier⁸.

Geconcludeerd wordt dat voor verschillende functies niet wordt voldaan aan de maximaal planologische mogelijkheden.

Voor het perceel ten westen van het besluitgebied is getoetst aan de maximale mogelijkheden van activiteiten van milieucategorie 3.1 in gemengd gebied. Uit de

⁸ SAB (2025) Memo activiteiten en milieuzonering Ludgeruskwartier. 240337, 8 oktober 2025

berekende geluidbelastingen blijkt dat de etmaalwaarde hoger dan 50 dB(A) ligt. Daarmee wordt niet voldaan aan de waarden uit het Bkl voor de dag- en avondperiode voor geluid door activiteiten. De hoogste geluid belasting bedraagt 52 dB(A) op de westgevel van bouwvlak vier, het meest noordwestelijk gelegen bouwvlak. De grenswaarde van 55 dB(A) wordt hiermee niet overschreden en, uitgaande van een standaard gevelisolatie van 20 dB wordt tevens aan de binnenwaarde van 35 dB(A) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan. Bovendien is in voorgaande uiterst worst-case gemodelleerd met een continue geluidemissie in de dag- en avondperiode. Gezien de mogelijke functies zoals sportfaciliteit, gezondheidszorg of onderwijs is het te verwachten dat de geluidemissies niet continue zullen zijn en daardoor zal de werkelijke geluidbelasting op de gevel van de beoogde woningen lager zijn. Derhalve wordt geen onacceptabel geluidklimaat verwacht bij de beoogde woningen. Verder wordt niet verwacht dat de maximaal planologische mogelijkheden van het perceel worden beperkt. Immers is uiterst worst-case gemodelleerd met continue geluidemissies van de worst-case functie van een sporthal. Bovendien zal bij deze functie veel geluidreductie plaatsvinden door muren en dak, waardoor de vrije veld modellering op 2 meter hoogte eveneens als zeer worst-case kan worden beschouwd. Daarnaast wordt bij de nieuwe schoollocatie de Marke Zuid van het Etty Hillesum Lyceum reeds een sporthal gerealiseerd waardoor nog een sporthal op het aangrenzende perceel onwaarschijnlijk is. Bovendien komt het nieuwe schoolgebouw van het Etty Hillesum College op vergelijkbare of kortere afstand van het onderzochte perceel te liggen. Derhalve vormt de beoogde ontwikkeling geen extra belemmering voor realisatie van de maximaal planologische mogelijkheden.

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden van het betreffende perceel niet onevenredig gehinderd worden door de beoogde ontwikkeling en de mogelijke realisatie van een sporthal ook niet zal zorgen voor onacceptabele hinder bij de beoogde ontwikkeling.

Voor de maatschappelijke functie waar ook sport mogelijk is aan de Karel de Grotelaan 361 wordt maximaal planologisch niet voldaan aan de richtafstand. De mogelijkheden van het perceel worden echter niet beperkt aangezien er reeds geluidgevoelige gebouwen op kortere afstand van het perceel liggen, in de vorm van woningen ten zuidwesten. Feitelijk gezien wordt wel voldaan aan de richtafstand voor de aanwezige functies.

Ten aanzien van de maatschappelijke functie ten zuidwesten ligt maximaal planologisch gezien binnen de richtafstand voor die functie. Feitelijk gezien liggen er woningen op 20 meter afstand en ligt er een zorginstelling op circa 100 meter. Derhalve wordt geen hinder van de maatschappelijke functie op de beoogde ontwikkeling verwacht. De beoogde ontwikkeling vormt in die zin geen extra belemmering op de maximaal planologische mogelijkheden aangezien er reeds op kortere afstand geluidgevoelige gebouwen liggen aan de Karel de Grotelaan 281-359.

Ten oosten liggen momenteel verschillende functies. Aangezien het bouwvlak van de beoogde ontwikkeling overlapt met het bouwvlak van het geldende plan wordt niet voldaan aan de maximaal planologische richtafstanden. Feitelijk gezien is hier een parkeerterrein aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, waaraan wordt voldaan. Feitelijk gezien is dus geen sprake van hinder ten aanzien van de percelen die ten oosten van de ontwikkellocatie liggen. De gemeente Deventer is grondeigenaar en heeft hier geen andere plannen.

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig worden belemmerd en er geen hinder wordt verwacht van de omliggende functies op de beoogde woningbouw. Al met al zal er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

4.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Het NSL-programma is in 2020 opgevolgd door het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit SLA is door Deventer ondertekend.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet meer overal plaats. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Deventer valt daar niet onder.

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

In enkele situaties moet de luchtkwaliteit nog wel in het hele land worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

4.4.2 Motivering

Dit project voorziet in de realisatie van maximaal 460 woningen en valt binnen het criterium van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Het project draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de CIMLK-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel waar voor monitoringsronde 2024 de rekenjaren 2023 en 2030 zijn gehanteerd. De grenswaarde is de rijksomgevingswaarden vanuit het Bkl.

Kenmerk	Totale concentratie (2023)	Totale concentratie (2030)	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	13,4 µg/m ³	12,0 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	14,9 µg/m ³	13,4 µg/m ³	40 µg/m ³
Zeer fijnstof (PM _{2,5})	8,0 µg/m ³	6,8 µg/m ³	25 µg/m ³

Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (bron: CIMLK).

De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke vereisten en is voldoende geschikt voor de beoogde functie wonen. Vanuit zowel de Bkl als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.4.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt het risico van een kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers beschouwd. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het PR ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) wordt in een Omgevingsplan een voor het PR een grenswaarde in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (ofwel 10⁻⁶). Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met een standaardwaarde voor het PR van 1 op de 1.000.000 per jaar (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

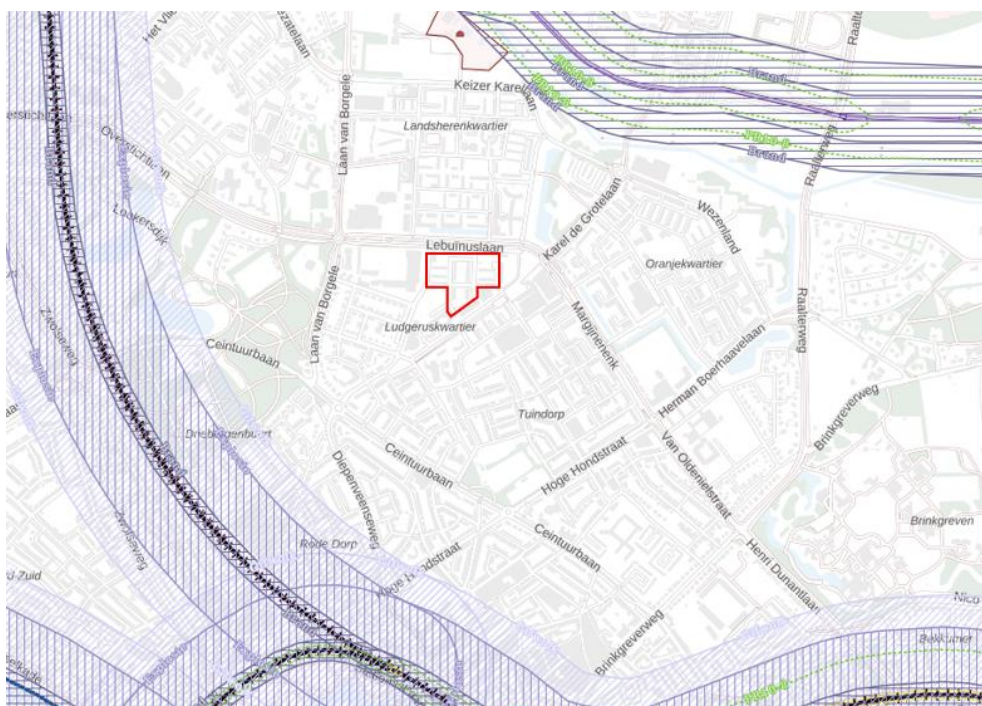
In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezig te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.5.2 Motivering

Voorliggend project voorziet in de nieuwbouw van 460 woningen. Dit maakt dat het plan direct voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving, waar navolgend een uitsnede van is weergegeven, wijst uit dat in de omgeving niet binnen aandachtsgebieden van risicobronnen is gelegen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van bronnen in het kader van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid, plangebied rood omkaderd.

4.5.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor het aspect externe veiligheid.

4.6 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trillingen.

4.6.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect trillingen instructieregels in het Bkl opgenomen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

4.6.2 Motivering

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op 1.000 meter van de spoorlijn Zwolle - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 meter-grens waarbinnen trillinghinder door spoor getoetst dient te worden. De nieuwbouwlocatie zal geen trillinghinder ondervinden van de spoorlijn. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen milieubelastende activiteiten met een trillingsemisatie.

4.6.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

4.7 Windklimaat

4.7.1 Algemeen

Een goed windklimaat wordt door verschillende gemeenten in Nederland gezien indien ten minste wordt voldaan aan de NEN8100 classificatie matig voor de betreffende activiteit. Voor doorgaande wegen, wandelpaden en fietspaden betreft dit de classificatie doorlopen. Voor onder andere winkelgebieden, horeca en

bezienswaardigheden de classificatie slenteren. Slechts voor uitzonderlijke situaties betreft dit langdurig zitten. Voor wat betreft windgevaar dient de categorie ‘gevaarlijk’ te worden voorkomen.

In de NEN8100 worden 5 kwaliteitsklassen gegeven waarbij windhinder als goed, matig of slecht wordt geclassificeerd voor een drietal activiteiten. Deze omschrijving staat voor:

- Bij een goed windklimaat ervaart men geen tot weinig overmatige windhinder.
- Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder.
- Bij een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder.

Voor de beoordeling van het lokale windklimaat op windhinder wordt gewerkt met een uurgemiddelde drempelsnelheid $V_{DR,H}$ van 5 [m/s]. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen. Zoals het verwaaien van het haar en kleding en het openslaan van paraplu’s. De kans dat de lokale windsnelheid V_{LOK} hoger is dan de drempelsnelheid wordt de overschrijdingskans tot windhinder $p(V_{LOK} > V_{DR,H})$ genoemd. Deze overschrijdingskans is maatgevend voor de beoordeling van het lokale windklimaat.

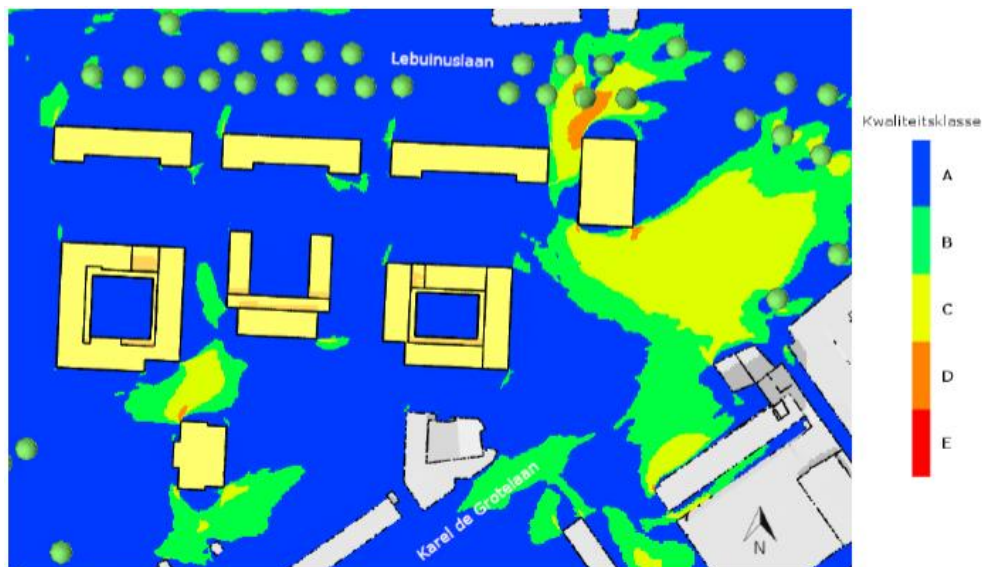
Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans $p(V_{LOK} > V_{DR,H})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

4.7.2 Toetsing

Vanwege de realisatie van de nieuwbouw aan het Ludgeruskwartier te Deventer is een windklimaatonderzoek⁹ uitgevoerd. De nieuwbouw bestaat uit meerdere woontorens tot een hoogte van 40 meter. Het doel van het windklimaatonderzoek is het geven van een beoordeling van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de nieuwbouw. Voor de uitvoering van het windklimaatonderzoek is gebruikt gemaakt van een 3D-model van de nieuwbouw en de stedenbouwkundige omgeving in een straal van 450 meter rondom de nieuwbouw.

⁹ mvAERO (2025). Rapport Windklimaatonderzoek, Nieuwbouw Ludgeruskwartier Deventer. #SAB-01-25, 11 augustus 2025



Kwaliteitsklasse windklimaat op 1,75 m hoogte in de nieuwbouw situatie

In voorgaande afbeelding is de kwaliteitsklasse van het lokale windklimaat in de nieuwbouw situatie visueel weergegeven op een horizontale doorsnede op 1.75m hoogte. De nieuwbouw is in geel en de stedenbouwkundige omgeving in grijs weergegeven. De berekende kwaliteitsklasse is met behulp van de legenda op ieder punt in de nabijheid van de nieuwbouw af te lezen. Een gedetailleerd visueel overzicht van de overschrijdingskans tot windhinder op 1.75m hoogte in de nieuwbouw situatie is weergegeven in bijlage A van het onderzoek.

Uit de figuur blijkt dat het lokale windklimaat rondom de nieuwbouw grotendeels beoordeeld wordt met kwaliteitsklasse A/B/C. In een enkel gebied ten noorden van de noordooster toren ontstaat een gebied met kwaliteitsklasse D. Dezelfde toren draagt ook bij aan een groter gebied met kwaliteitsklasse C ten zuiden en zuidoosten van de toren. Dit gebied heeft een bijna uniforme kans op windhinder van 7-8% en blijft daarmee nog relatief ver weg van kwaliteitsklasse D, zoals te zien in bijlage A van het onderzoek.

Deze gebieden worden voornamelijk veroorzaakt door de zuidwesterwind. Het stuwpunt vanuit deze veelvoorkomende windrichting zorgt voor een valwind die vervolgens op maaiveldniveau langs beide kanten van de toren stroomt. Dit gebeurt, in mindere mate vanwege de lagere hoogte, ook bij de zuidertoren. De overige gebouwen dragen niet of nauwelijks bij aan een ongunstig windklimaat. Het lokale windklimaat rondom deze overige gebouwen is met kwaliteitsklasse A/B gunstig voor alle activiteitsniveaus.

Daarmee valt er voor de activiteit 'Doorlopen' rondom de nieuwbouw overal, een volgens NEN 8100:2006 nagestreefd, goed of matig windklimaat te verwachten. Aanzet tot de activiteit 'Slenteren' wordt in het gebied met kwaliteitsklasse D afgeraden, hoewel dit niet volledig voorkomen kan worden vanwege de voetgangers (met hulpmiddelen) richting de woonzorg ten noorden van het plangebied welke niet allemaal even goed te been zijn. Aanzet tot de activiteit 'Langdurig zitten' wordt in de gebieden met kwaliteitsklasse C en D afgeraden.

Windgevaar

Voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar wordt gewerkt met een uurgemiddelde drempelsnelheid $V_{DR,G}$ van 15 [m/s]. Net als bij de beoordeling voor windhinder, is ook hier de overschrijdingskans maatgevend voor de beoordeling.

De norm stelt dat de kwalificatie 'beperkt risico' alleen acceptabel is voor de activiteiten klasse I (Doorlopen). Situaties met de kwalificatie 'Gevaarlijk' dienen te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld.

Uit de resultaten blijkt nergens in het onderzoeksgebied een overschrijding van het criterium tot windgevaar. Om deze reden wordt de overschrijdingskans tot windgevaar niet grafisch weergegeven.

4.7.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect windklimaat.

4.8 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

4.8.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl, opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 voor geur, zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de wet opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten, voor overige activiteiten met relevante geuremissie bepaalt het bevoegd gezag zelf het aanvaardbaar geurhinderniveau.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie,

gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen en daarbuiten (denk aan horeca) kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

4.8.2 Motivering

Op 2.000 meter afstand is de rioolzuivering Deventer gelegen. Geacht wordt dat er voldoende afstand is tussen het besluitgebied en deze activiteit. Daarbij komt dat er reeds woningen aanwezig zijn tussen het besluitgebied en de in de rioolzuivering. Het besluitgebied is eveneens niet in de invloedssfeer van andere geurrelevante (industriële) activiteiten of veehouderijen gelegen. Verder voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe geur veroorzakende activiteiten. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.9 Spuitzonering

4.9.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd.

4.9.2 Toetsing

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een afstand van 50 meter bij agrarische gronden waar mogelijk chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een nadere toetsing kan achterwegen blijven.

4.9.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect spuitzonering.

4.10 Gezondheid

4.10.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

4.10.2 Motivering

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het projectgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de grenswaarden voor geluid niet overschreden;
- In het besluitgebied is geen geluidhinder vanuit activiteiten te verwachten;
- In het besluitgebied is geen trillinghinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten;
- Nabij het besluitgebied worden geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Het aspect gezondheid is zowel vanuit gezondheidsbescherming als -bevordering meegewogen in de beoogde ontwikkeling. In de uitgangspunten voor de planvorming wordt aandacht besteed aan fysieke en mentale gezondheid door buitenruimtes te creëren, beleving van de natuur te bevorderen. Hoewel er sprake is van stedelijke verdichting in aantallen woningen, wordt de herinrichting met veel groen gerealiseerd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.11 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

4.11.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen en grote rivieren, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

4.11.2 Vigerend beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Vooral de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (2024) en Besluit activiteiten leefomgeving (2024). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Drents Overijsselse Delta wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma (2022-2026). De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten (artikel 2.16, lid 1a Omgevingswet):

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- verwerking van afvloeiend hemelwater;
- de aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren.

Zorgplichten

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden

pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

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

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

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt gesteld dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Dit wordt de weging van het waterbelang genoemd.

4.11.3 Motivering

Het besluitgebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het besluitgebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Om de mogelijkheid tot infiltratie van hemelwater is de doorlatendheid van de ondergrond onderzocht in een infiltratieonderzoek¹⁰.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is vrij goed tot goed. Vanwege de goede doorlatendheid van de toplaag en de ruimte op locatie adviseren wij een infiltratievoorziening in de bovengrond aan te leggen in de vorm van een wadi. Infiltratie naar dieper gelegen lagen door gebruik te maken van o.a. grindpalen wordt niet nodig geacht.

¹⁰ Geonius (2023) Infiltratieadvies Ludgeruskwartier te Deventer. GA231467.R01.V1.0, 4 oktober 2023

Waterhuishouding Ludgeruskwartier

De waterhuishouding van het Ludgeruskwartier is geanalyseerd en de bevindingen zijn uitgewerkt in het rapport 'Waterhuishouding Ludgeruskwartier'¹¹. De conclusies uit de rapportage zijn navolgend weergegeven.

Er is voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd in de voorzieningen, mits de wadi's, de IT-riolering en waterbergende fundering worden uitgevoerd. Deze maatregelen zorgen ervoor dat overtollig hemelwater kan worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

De bergings- en infiltratiecapaciteit is voldoende om waterschade aan gebouwen te voorkomen. Er stroomt geen water af naar het oppervlaktewater en voldoet daarmee aan de afvoernorm van 1,6 l/s/ha.

Waterschade aan gebouwen is niet te verwachten en daarmee voldoet het aan de eis van de gemeente. Echter is de verwachting dat er nog steeds honderden m³ water tot afstroming komt naar de Lebuinuslaan bij een bui van 64 millimeter in één uur. De wateroverlastsituatie in de Lebuinuslaan zal verbeteren door de realisatie van berging- en infiltratievoorzieningen in het plangebied. Echter, deze maatregelen zullen de wateroverlast niet volledig kunnen voorkomen.

Aandachtspunten

Om te voorkomen dat er water tot afstroming komt naar de Lebuinuslaan kan er meer berging gemaakt worden in de vorm van wadi's, IT-riool, groene daken, et cetera. Hiermee kan de wateroverlast situatie in de Lebuinuslaan verder worden teruggedrongen (zie ook knelpuntenkaart BRP 2018). Bovendien moet in het ontwerp nagedacht worden over hoe het regenwater naar de wadi's kan stromen, bijvoorbeeld via bovengronds met goten of ondergronds met riolering.

Een ander aandachtspunt is De Marke Zuid, dat ook wordt herontwikkeld. In deze studie is dit deel van de ontwikkeling niet meegenomen. Om een efficiënte waterhuishouding te waarborgen, is het raadzaam de bergingsopgave en voorzieningen in deze twee plangebieden op elkaar af te stemmen.

4.11.4 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect water en watersysteem.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid. Hierbij wordt het beleid van de gemeente Deventer op het gebied van duurzaamheid als leidraad gebruikt.

¹¹ Tauw (2025) Gemeente Deventer: Ludgeruskwartier waterhuishouding. R001-1298127PJV-V03-efm-NL. 24 november 2025

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid “Op weg naar een duurzaam evenwicht” vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9e ambitie m.b.t. mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen, maatschappelijke organisaties en (mede)overheden.

Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;
- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

Visie Deventer Circulair

Door de Visie Deventer Circulair op te stellen zet Deventer zich in voor een groene toekomst. Een beweging die niet alleen noodzakelijk is, maar ook vol kansen ligt. Door het hergebruik van materialen en het stimuleren van lokale innovatie, bouwt Deventer aan een duurzame gemeenschap die minder afhankelijk is van eindige grondstoffen. Door actief in te zetten op circulair verminderen we de afhankelijkheid van de toelevering van grondstoffen van elders. Deventer bedrijven worden zo minder kwetsbaar door geopolitieke ontwikkelingen. Ook versterken we de lokale economie, creëren we banen, zorgen we voor sociale cohesie en dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen van Parijs.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

4.12.2 Motivering

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en streven naar hogere duurzaamheid. De buurt wordt gasvrij en er komt ruimte voor laadpunten voor elektrische auto's. De woningen hebben een hoge energetische kwaliteit. Natuur, klimaat en ecologie worden geïntegreerd in de

nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte voor een toekomstbestendige woonomgeving.

4.12.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor duurzaamheid.

4.13 Natuur

4.13.1 Algemeen

4.13.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor diersoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.13.1.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

4.13.1.3 Houtopstanden

Naast de regels voor houtopstanden van het rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) kunnen ook provincies en gemeenten regels opstellen ten aanzien van houtopstanden. Daarbij maken de verschillende overheden ook onderscheid in wat wordt verstaan onder een houtopstand. Rijks- en provinciale regels hebben betrekking op houtopstanden vanaf een oppervlakte van 1.000 m², of in het geval van een rijbeplanting die uit minimaal 20 bomen bestaat. In gemeentelijke regels worden onder houtopstanden ook individuele bomen en struiken verstaan, meestal vanaf een bepaalde afmeting.

Voor bomen en struiken binnen de bebouwingscontour houtkap en op erven en tuinen stellen rijk en provincie geen regels, de gemeente kan hier wel regels voor opstellen. De bebouwingscontour houtkap wordt door de gemeente vastgesteld en komt meestal overeen met de grens van de bebouwde kom. Ook voor typen houtopstanden waarvoor rijk- en provincie geen regels opstellen kan een gemeente regels opnemen in het omgevingsplan, buiten de bebouwingscontour houtkap.

4.13.2 Motivering

4.13.2.1 Soortenbescherming

Binnen de gemeente Deventer is de stad Deventer en omliggende dorpen, met uitzondering van industrieterreinen, een Soortmanagementplan¹² opgesteld. In navolgende figuur is de hoofdgroenstructuur van de wijk Ludgeruskwartier in beeld gebracht. Het groene karakter van de wijk is zeer divers. Van relatief versteende delen in het zuiden (Strockel-, van Heten- en van Durenstraat) en noorden (wink centrumzone) tot relatief groene delen ter hoogte van Het Nieuwe Plantsoen en de zone rondom de Koningskerk en Het Open Hof. De versteende delen vallen onder de stadsdelen van Deventer met de meeste hittestress. De wijk is goed ontsloten

¹² EcoGroen (2023) SMP Zandweerd, Borgele, Ludgeruskwartier, Bathmen in Deventer. 21-689, 3 mei 2023

en dooraderd door groene structuren, met name park Het Nieuwe Plantsoen en de beplanting langs de N337, Ceintuurbaan en de Karel de Grotelaan dragen hieraan bij. De groene verbinding met nabijgelegen wijken Keizerslanden, Borgele en Voorstad is hiermee goed.



Hoofdgroenstructuur binnen Ludgeruskwartier

Ten behoeve van een planmatige aanpak van de renovatie van woningen inclusief sloop en nieuwbouw op basis van het Soorten Management Plan in onder andere het Ludgeruskwartier is een aanvraag voor een ontheffing¹³ gedaan. De gemeente heeft de verplichting om ook een verbetering van de groenstructuur te realiseren om zo kwalitatief en kwantitatief het leefgebied van de beschermde soorten te verbeteren. Navolgend is het besluit vanuit de Provincie opgenomen.

Besluit

Wij besluiten u een ontheffing te verlenen van verbodsbepalingen voor soorten van de Vogelrichtlijn, van de Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten. In het bijzonder gaat het om de verboden:

Nesten en rustplaatsen van *gierzwaluw*, *huismus* en *huiszwaluw* opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen, om het verbod om *gewone dwergvleermuis*, *gewone grootoorvleermuis*, *kleine dwergvleermuis*, *laatvlieger*, *meervleermuis*, *ruige dwergvleermuis* en *tweekleurige vleermuis* opzettelijk te verstoren en voortplantingsplaatsen of rustplaatsen daarvan te beschadigen of te vernielen, om het verbod vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van *steenmarter* en *egel* opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

¹³ Provincie Overijssel (2023) Beschikking Wet Natuurbescherming – ontheffing soorten ruimtelijke ontwikkeling. D2023-02-000636, 03-07-2023

Deze ontheffing heeft betrekking op een planmatige aanpak van de renovatie van woningen inclusief sloop (en daarbij horende vervangende nieuwbouw) op basis van een Soorten Management Plan in de 4 deelgebieden Zandweerd, Borgele, Ludgeruskwartier en Bathmen in Deventer. Het SMP en de ontheffing hebben betrekking op alle woningen binnen deze deelgebieden, ongeachte eigenaar.

Wij verlenen u geen ontheffing van het verbod om gierzwaluw, huismus, huiszwaluw opzettelijk te verstoren. Dit, omdat u voldoende voorzorgsmaatregelen neemt, waardoor op basis van artikel 3.1, vijfde lid geen overtreding optreedt van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1, vierde lid van de Wet natuurbescherming.

Deze ontheffing treedt in werking een dag na de verzenddatum van dit besluit tot en met 1 augustus 2033.

Wij besluiten dat de voorschriften betreffende mitigerende en compenserende maatregelen van kracht blijven na afloop van de periode van de ontheffing.

Verder besluiten wij dat de volgende stukken/delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de ontheffing, voor zover niet in strijd met de voorschriften zoals weergegeven in B. Voorschriften bij het besluit.

4.13.2.2 Gebiedsbescherming

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 1,6 kilometer afstand ten westen van het besluitgebied.

Het besluitgebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere provinciaal beschermde natuurzones. Het meest nabij gelegen NNN, ligt direct ten oosten van het besluitgebied. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

In het Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht.¹⁴

Het Ludgeruskwartier wordt in drie fases ontwikkeld, de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt voor deze verschillende fases.

Rekenjaar 2026 (aanleg fase 1)

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van rekenjaar 2026 dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

¹⁴ SAB (2025) Ludgeruskwartier Deventer, Onderzoek stikstofdepositie. 240337, 16 oktober 2025.

Rekenjaar 2027 (aanleg fase 2, gebruik fase 1)

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van rekenjaar 2027 dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Rekenjaar 2028 (aanleg fase 3, gebruik fase 1 en 2)

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van rekenjaar 2028 dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Rekenjaar 2029 (volledige gebruiksfase)

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

4.13.2.3 Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van het Bal of de provinciale Omgevingsverordening van toepassing zijn.

4.13.3 Natuur inclusief bouwen

Met het oog op soortenbescherming en de resultaten uit voornoemd natuurtoets heeft de gemeente een puntenlijst voor Natuur inclusief bouwen (NIB) laten opstellen.

Natuurinclusieve maatregelen leveren punten op, zoals die zijn weergegeven in onderstaande lijst. Per bouwblok zullen minimaal 15 punten gescoord moeten worden. Uitgangspunt is hierbij het Stedebouwkundig plan Ludgeruskwartier (dd. 19 december 2024). Daarbij wordt uitgegaan van acht bouwblokken in vier bouwfases. Aangezien het allemaal hoogbouw is wordt geen onderscheid gemaakt tussen de bouwblokken.

Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn. In het geval van het Ludgeruskwartier is er sprake van groen in een binnenterrein,

semi-openbaar groen en een park. Indien in deze gevallen aan de standaard van streekeigen groen voldaan wordt, worden die punten verdeeld over de bouwblokken (bv één of twee punten per bouwblok).

Maatregel	Punten
Kasten	
Tien <u>inbouwnestelgelegenheden</u> voor <u>Huismussen</u> (aan de <u>noordoost zijde</u>) op tenminste drie meter hoogte.	3
Tien ingebouwde <u>nestelgelegenheden</u> voor <u>Gierzwaluwen</u> (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegrou te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	3
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats, max. twee per bouwblok) creëren voor Spreeuwen	1
Drie inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte <u>én</u> op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm breed. De kast mag niet verlicht worden.	4
Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang <u>naar</u> de spouw. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m ² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2
Tuin	
Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. <u>Één</u> insectenhotel per bouwblok.	1
Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, <u>heesters</u> en bomen in tuin per woningtype.	3
Dak/Gevel	
Groen dak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) <u>toepassen</u> . Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.	5
Groen <u>sedumdak</u> (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag minder dan vier cm dik)	4
Groene gevel tot 4 m hoog en 10 m breed van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.	3
Overig	
Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.	In overleg
Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen <u>én</u> vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst <u>bomen</u> . De <u>leveringsbon</u> hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.	1
Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of <u>Planet Proof</u> keurmerk. De <u>leveringsbon</u> hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.	1

4.13.4 Conclusie

Het aspect natuur zorgt niet voor een belemmering voor de ontwikkeling.

4.14 Ontploffbare oorlogsresten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect ontploffbare oorlogsresten.

4.14.1 Wettelijk kader

In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatsvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

4.14.2 Motivering

Uit raadpleging van de ruimingskaart van Beobom blijkt dat er in het besluitgebied en de omliggende gronden daaromheen geen ruimingen zijn geweest. Daarnaast heeft T&A Survey in september 2014 een gemeentebreed verkennend onderzoek verricht.

De initiatiefnemer is gewezen op de mogelijke aanwezigheid van explosieven en dat artikel 4.10 lid 2 en verder van het Arbeidsomstandighedenbesluit van toepassing is. De verantwoordelijkheid om zich te houden aan artikel 4.10 lid 2 en verder van het Arbeidsomstandighedenbesluit is aan de initiatiefnemer als opdrachtgever en de uitvoerder.

4.14.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.15 Kabels en leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect kabels en leidingen.

4.15.1 Wettelijk kader

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.15.2 Motivering

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

4.15.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

4.16 Archeologie

4.16.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een

plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het besluitgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.16.2 Motivering

Voor het plangebied is een archeologisch quickscan¹⁷ doorlopen. In het plangebied is sprake van archeologische beleidswaarde 1 (geen DB) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' t/m 'Waarde – Archeologie 4'. Gezien de omvang van het herontwikkelingsproject wordt ervan uitgegaan dat A). Op den duur wordt het hele plangebied integraal verstoord (ca. 3,89 ha) of B). In ieder geval zal een gebied van dermate grote omvang integraal verstoord worden dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is (zie Aard en consequenties plan en Conclusie van de quickscan). Het onderzoek zal zich vermoedelijk hoofdzakelijk, maar niet uitsluitend, richten op de gebieden met beleidswaarden 2 t/m 4.

Actiepunt:

Het archeologisch belang van het Ludgeruskwartier dient bij verdere uitvoer van de plannen goed meegenomen te worden:

Doorgaans geldt een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) als de meest geijkte (verhelderende en kostenefficiënte) methode als eerste stap in het archeologisch (vervolg)onderzoek. Hiermee kunnen eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen goed opgespoord en begrensd worden.

Grootschalig inventariserend veldonderzoek, (IVO-P) gericht op het begrenzen van archeologische vindplaatsen, kan echter vermoedelijk pas efficiënt uitgevoerd worden zodra bestaande bebouwing is gesloopt.

Om dit onderzoek zo gericht mogelijk uit te voeren, wordt geadviseerd om eerst een verkennend booronderzoek (IVO-O) uit te voeren. Het verkennend booronderzoek is nadrukkelijk niet bedoeld om vindplaatsen te lokaliseren, maar om landschapsvormen en bijhorende archeologische verwachtingen te begrenzen. Hierdoor kan bij het eventueel (en waarschijnlijk noodzakelijke) vervolgonderzoek een gespecificeerd PvE opgesteld worden.

¹⁷ D. Oogink (2023) Quickscan Archeologie Ludgeruskwartier. 1260, 24-10-2023

Verwacht wordt dat de resultaten uit het verkennend booronderzoek aanleiding geven voor aanvullend archeologisch onderzoek (IVO-P, zie hierboven). Eventueel kunnen de resultaten ook aanleiding geven voor het bevoegd gezag om het gebied middels een selectiebesluit vrij te geven.

4.16.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project, maar vormt wel een aandachtspunt bij de procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning.

4.17 Cultuurhistorie

4.17.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.17.2 Motivering

Binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied bevindt zich geen monumentale objecten. Daarnaast is de cultuurhistorische waardenkaart van provincie Overijssel geraadpleegd, daaruit blijkt dat er geen cultuurhistorisch waarden aanwezig zijn in het besluitgebied. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

4.17.3 Conclusie

De planwijziging voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie en landschappelijke waarden.

4.18 Welstand

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect welstand. Hierbij wordt de welstandsnota van de gemeente Deventer als kader geïntroduceerd.

4.18.1 Kaders

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Hierdoor is de welstandsnota een beleidsregel geworden, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen, die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats.

Welstandsnota Deventer

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De regels in de welstandsnota zijn er om Deventer mooi en leefbaar te houden en de uitstraling van iedere wijk te bewaren. Deventer is opgedeeld in verscheidene gebieden, de ontwikkelingslocatie is gelegen in het gebied 'Solitaire bebouwing'. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de criteria binnen dit gebied.

3.12.4 Criteria solitaire bebouwing	
Plaatsing <ul style="list-style-type: none">- Met representatieve zijde naar de weg;	Algemeen <ul style="list-style-type: none">- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw.
Vorm <ul style="list-style-type: none">- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;- Andere vorm dan gebouwen op naastgelegen percelen;	<ul style="list-style-type: none">- Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik;- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
Detaillering <ul style="list-style-type: none">- Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;	Reclame <ul style="list-style-type: none">- Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Kijkt u hier voor de reclamecriteria.
Kleurgebruik <ul style="list-style-type: none">- Gevels<ul style="list-style-type: none">- Geen felle kleuren;- Dak<ul style="list-style-type: none">- Geen felle kleuren;	

Criteria stempel stedenbouw – Solitaire bebouwing (bron: Welstandsnota Deventer).

4.18.2 Motivering

Het voldoen aan de welstand en de vastgestelde beeldkwaliteitseisen komen terug in het Beeldkwaliteitplan Ludgeruskwartier¹⁸, dat via de planregels aan het plan wordt gekoppeld.

¹⁸ Woonbedrijf Ieder1 en Gemeente Deventer (2025) Beeldkwaliteitplan Ludgeruskwartier. 10 juli 2025

De doelstelling van dit beeldkwaliteitplan is om ervoor te zorgen dat het Ludgeruskwartier een passende, leefbare en toekomstbestendige buurt wordt. Deze doelstelling is opgebouwd met drie basisambities:

- In harmonie met de stempelstedenbouw
- Prettig thuiskomen
- Hedendaags en toekomstgericht

In harmonie met de stempelstedenbouw

De stedenbouwkundige identiteit van de stempelstedenbouw wordt omarmd. Samenhang op wijkniveau is daarin een groot goed. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Aandacht voor ritmiek in bebouwing en openbare ruimte
- Rustige, rationele bouw met eenduidige gebouwstructuren
- Eenvoudige detaillering
- Versterken identiteit Lebuinuslaan
- Robuuste collectieve groenvoorziening

Prettig thuiskomen

Binnen de samenhang van de stempelstedenbouw ligt er een sterke vraag om de herkenbaarheid voor bewoners te verbeteren. Daarom biedt het plan meer variatie, wat tevens het gevoel van thuis verbetert. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Sociaal veilig
- Schoon en heel
- Duidelijke oriëntatie
- Warme uitstraling
- Aanleidingen voor spel en ontmoeting
- Toegankelijk groen

Hedendaags en toekomstgericht

De veranderde identiteit sluit aan bij hedendaagse maatschappelijke vraagstukken. De wijk is voorbereid voor de toekomst. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Duurzaamheid en klimaatadaptatie als integraal onderdeel
- Natuurinclusief

Regels

Om de doelstelling en ambities verder te duiden zijn zeven beeldkwaliteitsregels opgesteld. Elke regel heeft een integrale afstemming met de overige regels. De regels geven richting aan de verdere uitwerking van het ontwerp en zorgen voor samenhang op gebiedsniveau. De volgende regels worden gehanteerd:

- 1 Eén Ludgeruskwartier
- 2 Twee sfeergebieden en een schakel
- 3 Alzijdige gebouwen en bouwblokken
- 4 Kwalitatieve buitenruimtes

- 5 Ritmische en eigentijdse vormgeving
- 6 Herkenbare entrees om prettig thuis te komen
- 7 Groen Ludgeruskwartier

In het beeldkwaliteitplan dat is bijgevoegd in de bijlage zijn de regels verder uitgewerkt.

4.18.3 Conclusie

De planwijziging voldoet aan de kaders voor welstand.

4.19 Wegen, verkeer en parkeren

4.19.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

4.19.2 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

4.19.3 Motivering

Verkeer

Op basis van verkeerskundige richtlijnen van het CROW is de verkeersintensiteit berekend voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente Deventer heeft volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en er is sprake van 'rest bebouwde kom'. In navolgende tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie weergegeven.

Categorie	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Appartement, midden huur	75	5,6	woning	420
Appartement, koop, betaalbaar hoog / duur	87	7,1	woning	617,7
Appartement, sociale huur	297	2,9	woning	861,3
Totaal	459			1.899

Verkeersgeneratie nieuwbouw

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat er 1.899 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Er is echter ook sprake van reeds aanwezige verkeersbewegingen vanuit de woningen die met onderhavig plan worden gesloopt. Die aantallen mogen van de bovenstaande verkeersgeneratie afgetrokken worden.

Categorie	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Huur, huis, sociale huur	32	4,3	woning	137,6
Appartement, sociale huur	224	2,9	woning	649,6
Totaal	256			787,2

Huidige verkeersgeneratie

De totale verkeersgeneratie (nieuwbouw 1.899 – huidig 787,2) bedraagt 1.111,8 per etmaal. De ontsluiting zal voornamelijk plaats vinden richting de aangrenzende Lebuinuslaan (N337). Als grove vuistregel wordt volgens het CROW gehanteerd dat op het drukste uur rond de 6-10% van het etmaalverkeer plaats vindt. Voor onderhavige ontwikkeling zal dat afgerond en uitgaande van 10% neerkomen op 111 verkeersbewegingen. Deze toename in verkeersbewegingen kunnen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Voor het plan Ludgeruskwartier is, net als elke andere ontwikkeling in Deventer, het parkeerbeleid met de parkeernormen van toepassing, zoals die door de gemeenteraad (2013) zijn vastgesteld.

In het parkeerbeleid valt het Ludgeruskwartier in de zone 'Rest bebouwde kom'. Hier geldt voor 'Huur, etage, midden/ goedkoop' een norm van 1,3, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Er wordt in de normering geen onderscheid gemaakt voor bijvoorbeeld verschillende doelgroepen of woninggroottes. Voor grondgebonden 'Huurhuis, sociale huur' geldt ter plaatse een norm van 1,5 waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Voor 'Koop, etage, goedkoop' wordt de norm van 1,5 gehanteerd, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen fase I en de overige fase. In fase 2 en 3 wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de parkeernorm. Speciaal aandachtspunt daarbij is de categorisering van de woningen onder de 45m². Deze woningen kunnen getypeerd worden als 'kamerverhuur zelfstandig, niet studenten', met een parkeernorm van 0,7 (waarvan een bezoekersaandeel van 0,2).

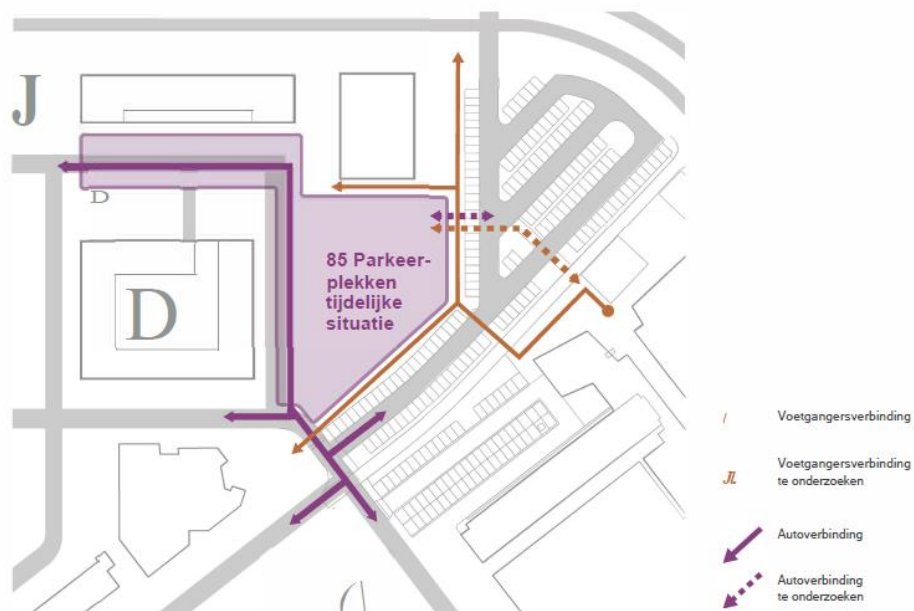
Fase I heeft daarmee 263 parkeerplaatsen nodig voor de woningbouw. 55 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in gebouw 2. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor fase I is daarmee 208 parkeerplaatsen. Dit aantal komt in aanmerking voor dubbelgebruik met het winkelcentrum mits deze parkeerplaatsen toegankelijk zijn vanuit het winkelcentrum.

Voor het dubbelgebruik moet uitwisseling gefaciliteerd zijn. Voor het dubbelgebruik wordt het drukste moment (aanwezigheidspercentage) gehanteerd. Volgens het parkeerbeleid (o.b.v. kencijfers uit CROW) is dat voor winkelen en wonen de zaterdagmiddag: waarbij 100% van bezetting is vanuit de functie winkelen en 60% bezetting vanuit de functie wonen. Er wordt zodoende uitgegaan van een scenario

waarbij de parkeerplaatsen op de parkeerstraat in aanmerking komen voor dubbelgebruik.

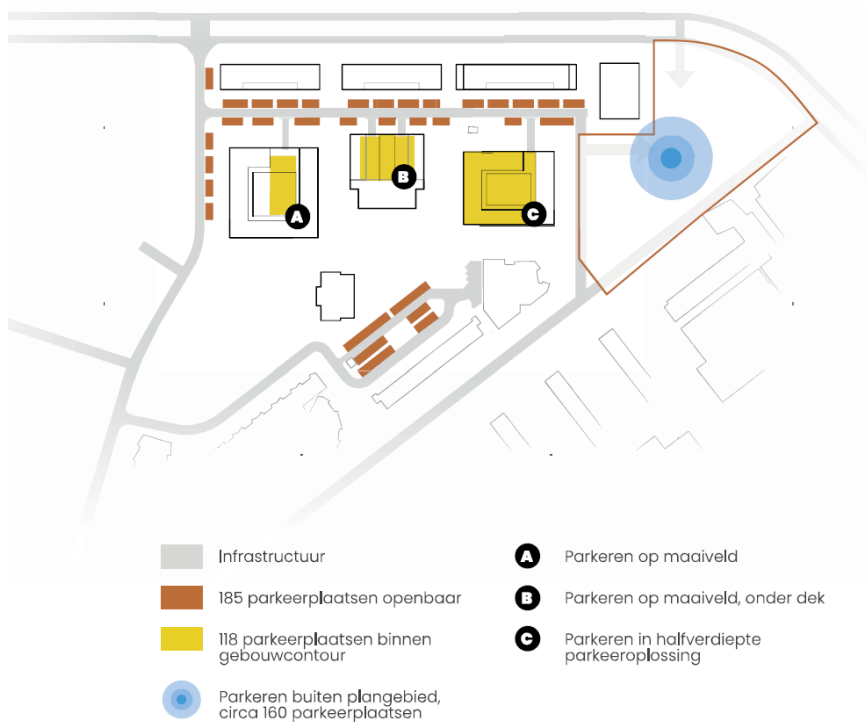
De uitkomst van de berekening is het aantal parkeerplaatsen wat moet worden toegevoegd aan de (bestaande) parkeervoorziening van het winkelcentrum om dubbelgebruik te kunnen toestaan door bewoners. Dit is in feite het tekort aan parkeerplaatsen wat in het plan zit.

PARKEERBALANS MET DUBBELGEBRUIK IN OPENBARE RUIMTE VAN FASE 1		
24 woningen <45m ²	norm 0,7	168 p.p.
189 woningen >45m ²	norm 1,3	245,7 p.p.
Totaal		263 p.p.
Parkeren onder gebouw 2		-55 p.p.
Totaal toevoegen parkeren openbare ruimte fase 1:		208 p.p.
Dubbelgebruik openbare ruimte 60%		125 p.p.
Indien parkeerstraat uitwisselbaar is voor dubbelgebruik		-40 p.p.
Totaal		85 p.p. toevoegen parkeervoorziening winkelcentrum



Locatie van de tijdelijke parkeerplekken (bron: stedenbouwkundig plan)

Om de volledige parkeerbehoefte op te vangen worden er 185 openbare parkeerplaatsen, 118 parkeerplaatsen binnen de gebouwcontour en 160 parkeerplaatsen buiten nabij het winkelcentrum gebruikt.



Parkeervoorzieningen voor het gehele plan (bron: stedenbouwkundig plan)

4.19.4 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.20.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 nagestreefd. 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 het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een

bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom, moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.20.2 Motivering

Deventer heeft een grote verstedelijkingsopgave. Overeenkomstig het uitgangspunt 'Inbreiding voor uitbreiding' vindt een groot deel van deze opgave plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Zo ook in het Ludgeruskwartier in Keizerslanden. De buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier betreft een integrale opgave om te komen tot een nieuwe wijk. De huidige 256 huurwoningen van woonbedrijf Ieder1 worden vervangen (sloop nieuwbouw) en er worden ruim 200 woningen toegevoegd. Dit met als doel een nieuwe leefbare buurt te maken met een meer gedifferentieerd aanbod aan woningbouw. De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidsstandaarden. De huidige bewoners krijgen in het kader van het sociaal plan een terugkeergarantie.

De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben gezamenlijk – op basis van de Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier - onderzocht of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan voor de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier te realiseren is. Daarvoor is - binnen de benoemde doelstellingen en randvoorwaarden uit het ambitiedocument (vastgesteld raad 21 juni 2023) - een stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Ludgeruskwartier opgesteld.

In totaal kunnen 459 nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarvan 297 sociale huurwoningen. Dit betreft 65% van het toekomstige woonprogramma. De toevoeging van het programma bovenop de huidige 256 sociale huurwoningen bestaat uit:

- 41 woningen sociale huur (20% van de toevoeging)
- 75 woningen midden huur (37% van de toevoeging)
- 87 woningen koop (43% van de toevoeging)

Met deze verdeling wordt aangesloten aan de woonbehoefte zoals deze naar voren komt uit de gemeentelijke woonvisie en wordt aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

4.20.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggende motivering is onderbouwd dat met de wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De Memorie van motivering geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. Als bij een project op voor hand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze planmotivering.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

5.1.2 Motivering

Om de totale gebiedsontwikkeling financieel sluitend te maken investeren zowel de gemeente als woonbedrijf Ieder1 in de ontwikkeling van het Ludgeruskwartier. Afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Deze Anterieure Overeenkomst geeft duidelijkheid aan rollen en verantwoordelijkheden. Woonbedrijf Ieder1 is verantwoordelijk voor de opstalexplotatie (het realiseren van de woningen) binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en t.z.t. de omgevingsvergunning op grond van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) of omgevingsplan. De gemeente maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk en draagt zorg voor het fasegewijs bouwrijp en woonrijp maken (de inrichting) van de openbare ruimte en de riolering. Voor het gedeeltelijk vernieuwen van de openbare ruimte, de riolering en niet te verhalen plankosten heeft de raad op 19 maart 2025 de benodigde kredieten beschikbaar gesteld.

5.1.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

5.2 Vergunningen en handhaving

5.2.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden. Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, die veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld een adviescommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf. Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

5.2.2 Motivering

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd. De vergunningplichtige activiteiten zijn opgenomen zoals in het omgevingsplan van rechtswege, het betreffen onder andere het verhogen van het maximum aantal wooneenheden. Voor de overige vergunningsplichtige activiteiten wordt verwezen naar de planregels.

5.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan

Aangesloten is bij het vergunningenstelsel uit het omgevingsplan van rechtswege.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Participatie en overleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt 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 "Communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier" uit 2023 voorziet in de intensieve samenwerking tussen Woonbedrijf iederl en Gemeente Deventer voor de vernieuwing van het Ludgeruskwartier. Met de sloop van 256 woningen en de bouw van 430-500 nieuwe woningen wordt beoogd een diverse, duurzame buurt te creëren.

In het plan staan uitgangspunten voor een heldere communicatie en uitgebreide participatie met huidige bewoners, omwonenden, en andere belanghebbenden. Doel is om draagvlak creëren en betrokkenheid onder bewoners te bevorderen.

5.3.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp omgevingsplan heeft van 13 november 2025 tot en met 24 december 2025 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Wel is het plan op enkele punten aangepast vanwege ambtshalve wijzigingen. Navolgend zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

Motivering

- Er is een nieuwe versie van het waterhuishoudkundig plan (Bijlage 7) bij de motivering gevoegd;
- In paragraaf 6.4 is de aangepaste versie van de verbeelding toegevoegd.

Regels

- In artikel 14.1 is als lid c het volgende toegevoegd:
maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 14.4.1;
- Het oorspronkelijke artikel 14.1, lid c wordt lid d;
- In artikel 16.1, lid d is het zin deel 'ten gevolge van het wegverkeer' geschrapt.

Verbeelding

- De 'specifieke bouwaanduiding – parkeerkelder' is toegevoegd aan het middelste woonblok en het woonblok daarvan links gelegen.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen met bijbehorende besluitgebieden en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

6.3 Opzet van de regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

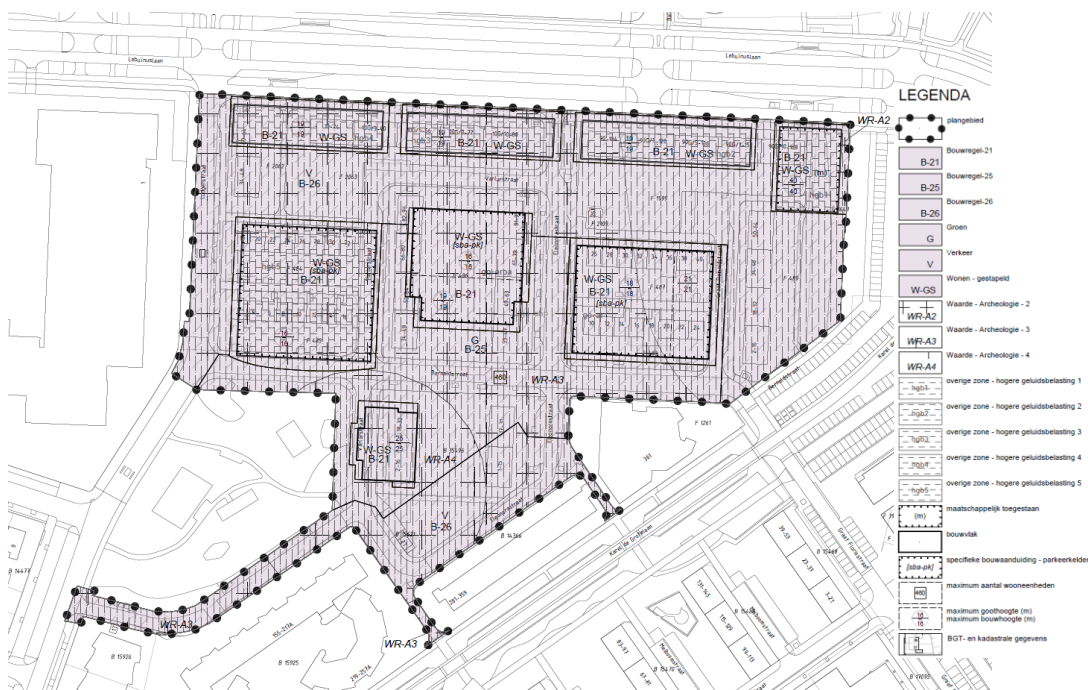
- 1 Algemene bepalingen;
- 2 Gebruiksactiviteiten;
- 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten;
- 4 Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden;
- 5 Overgangsbepalingen.

6.4 Werkingsgebieden

In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	<i>Toekomstige juridisch-plano- logische situatie</i>	<i>Werkingsgebieden</i>
Gebruiksactiviteiten	Wonen - gestapeld	Ter plaatse van de woningen
	Groen	Ter plaatse van het groen
	Verkeer	Ter plaatse van de ontsluiting en parkeergelegenheid
	Maatschappelijk toegestaan	Ter plaatse van het bouwvlak van de toren
Bouwactiviteiten	Bouwregel-21	Ter plaatse van de gestapelde woningen
	Bouwregel-25	Ter plaatse van het groen
	Bouwregel-26	Ter plaatse van de ontsluiting en parkeergelegenheid

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de werkingsgebieden voor de verschillende activiteiten binnen het besluitgebied.



6.5 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke

onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Gebruiksactiviteiten

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

Algemeen

Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen binnen het plangebied begrensd.

Wonen - gestapeld

Binnen de functie Wonen - gestapeld zijn woningen in gestapelde vorm mogelijk, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en parkeervoorzieningen.

De geluidwering aan de woongebouwen is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting waarbij een maximaal binnen niveau van 35 dB(A) aangetoond moet worden.

Groen

Binnen de functie Groen zijn in ieder geval toegelaten, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting en moestuinen. Ook voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan.

Verkeer

Binnen de functie Verkeer zijn in ieder geval toegelaten, wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen, voet- en fietspaden, verhardingen, verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting.

Ook is toegelaten, speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, 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, nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, standplaatsen en warenmarkten en terrassen met de daarbij behorende voorzieningen.

Maatschappelijk toegestaan

In het hoge woongebouw aan de zijde van het winkelcentrum, is er ruimte voor maximaal 300 m² aan maatschappelijke doeleinden (door derden te exploiteren). Partijen zorgen voor een passende langdurige invulling. Bij dreigende leegstand worden afspraken gemaakt over een eventuele andere invulling.

Ruimtelijke bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit plan zijn, Bouwregel-21, Bouwregel-25, Bouwregel-26 van toepassing. Bouwregel-21 voorziet in de bouwregels voor de beoogde nieuwbouw, terwijl Bouwregel-25 en Bouwregel-26 de bouwregels voor de gronden met een groen- en verkeerfunctie bevat.

7 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van maximaal 460 verschillende woningen in diverse categorieën en prijsklassen ter plaatse van het Ludgeruskwartier te Deventer getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggende project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden en zelfs verbeterd, doordat de het groene karakter behouden blijft. Landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfuncties zullen de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam