

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

ontwerp omgevingsvergunning met (3e graads) afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van 21 appartementen en 6 grondgebonden woningen aan de D.G. van der Keesselstraat 34 tm 50

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-01-2023
Notanummer	: 2022-865
Datum	: 17-01-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20221220 Anterieure overeenkomst D.G. van der Keesselstraat getekend.pdf, Bijlage 1 - aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.pdf, Bijlage 10 - memo participatie.pdf, Ruimtelijke Onderbouwning_ D.G. van der Keesselstraat - Deventer_02-01-2023.pdf, VVGB Categorieenlijst verklaring van geen bedenkingen 2017.pdf

Parafering

11-01-2023: Wethouder09-01-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

- * 11-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 11-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

18-01-2023

B & W d.d.: 17-01-2023

Besluit

1. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor 3e graads afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. De bijgevoegde anterieure overeenkomst met Rentree Wonen aan te gaan
3. De procedure tot afwijken van het bestemmingsplan te starten, conform het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
4. De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, de ruimtelijke onderbouwning, de ontwerpbesikking en deze Nota te publiceren en ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken, nadat de initiatiefnemer hierover is geïnformeerd;
5. Indien er geen zienswijzen worden ingediend de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning en afwijking te verlenen.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd

Inleiding

Rentree Wonen wil de bestaande verouderde grondgebonden woningen aan de D.G Van der Keesselstraat met huisnummers 34 tot en met 50 slopen (20 huurwoningen) en

nieuwe huurwoningen realiseren in de vorm van 21 appartementen en 6 grondgebonden woningen. Het gaat om een deel van het kadastrale perceel met kenmerk DVT00A8277 in de wijk Zandweerd, dat in eigendom is van Rentree. Gelet op de vermeerdering van het aantal woningen is er ook meer ruimte nodig om te kunnen voldoen aan het parkeerbeleid. In overleg met de omwonenden en de gemeente is ervoor gekozen om parkeervakken onder te brengen in de bestaande groenstrook tussen de straat en de speeltuin. Het gaat om een klein deel van het perceel DVT00A8418. Het geldende Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A staat deze plannen niet toe, want die laat enkel wonen in niet-gestapelde vorm toe, de bouwhoogte wordt in beperkte mate overschreden en tot slot zijn de beoogde parkeervakken niet toegelaten, ter plaatse van de functie "speeltuin".

De plannen zijn echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zijn goed gemotiveerd en voorzien in een actuele woonbehoefte zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Om medewerking te kunnen verlenen, is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Daarbij is gekozen voor de procedure van het met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo. De aanvraag omgevingsvergunning is dan ook voorzien van de benodigde onderzoeksrapportages en een ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de door de raad verstrekte algemene verklaring van geen bedenkingen, is het college bevoegd hierop te besluiten. Beoogd is een vergunningverlening in twee fasen, eerst het ruimtelijke deel, daarna het bouwdeel. Voor zowel de fase 1 omgevingsvergunning als voor de fase 2 is het wettelijk vereist een ontwerpbesluit ter inzage te leggen

Beoogd maatschappelijk resultaat

Komen tot vervanging van 20 verouderde huurwoningen door 27 nieuwe sociale huurwoningen, met bijbehorende parkeercapaciteit in de openbare ruimte, die beter aansluiten bij de huidige behoeften in aantal, type, en bouwtechnische staat aan de D.G. Van der Keesselstraat in de wijk Zandweerd in Deventer.

Kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Bouwbesluit, Algemene wet bestuursrecht, Wet geluidhinder.
- Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019;
- Anterieure overeenkomst met kenmerk.366603-2022 (zie bijlage);
- Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen, raad 2017.

Betrokken partijen en participatie

Rentree heeft de plannen meermaals voorgelegd aan omwonenden en de buurtvereniging/ speeltuin. Ze volgen op een consultatie van inwoners van de wijk Zandweerd in mei 2021. Vanaf oktober 2021 is Rentree gesprekken aangegaan met bewoners en is ook geïnformeerd per nieuwsbrief. In mei 2022 vond een inloopmiddag en -avond plaats in één van de woningen ter plaatse, waarbij vragen over tuinen, parkeren en bouwverkeer zijn beantwoord. Ook daarna is meermaals afgestemd met de buurt met op 28 september 2022 een door de gemeente Deventer georganiseerde bijeenkomst. Een en ander is verwoord in bijlage 10 van de ruimtelijke onderbouwing. In reactie op de terugkoppeling van laatstgenoemde bijeenkomst stelde één van de omwonenden een zienswijze in het vooruitzicht betreffende het ambtelijk niet honoreren van de wens om een verkeersremmende maatregel in de D.G. van der Keesselstraat ter hoogte van de naast het project gelegen in/uitgang van de speeltuin te realiseren. Het verkeersbeeld ter plaatse verandert minimaal ten opzichte van het huidige beeld en derhalve is de maatregel niet in samenhang met het project te motiveren.

Over het concept van de Ruimtelijke onderbouwing heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap, de Provincie en de Omgevingsdienst IJsselland; De coördinator Welstand en Planadviesraad heeft op 2 november 2022 positief geadviseerd op het bouwplan.

De ontwerpvergunning en het ontwerp van de Ruimtelijke onderbouwing worden gepubliceerd en komen gedurende 6 weken ter inzage te liggen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zijn/haar reactie kenbaar te maken. Deze kunnen aanleiding zijn om de plannen deels of geheel aan te passen. De definitieve beschikking zal opnieuw ter inzage worden gelegd, waarbij het mogelijk is voor belanghebbenden om beroep in te stellen.

Argumenten voor en tegen

1. instemmen met ontwerp omgevingsvergunning

Het vigerende "Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel A" staat het wonen ter plaatse toe, maar niet in gestapelde vorm. De beoogde appartementen passen qua bouwvlak eveneens binnen de regels, maar niet de gedeeltelijke platte afdekking van de bovenste bouwlaag en de bouwhoogte. Toch is gekomen tot een bouwplan dat qua functie, uiterlijke kenmerken en effect op de omgeving goed is ingepast in deze woonomgeving. Daarbij komt dat het plan beter tegemoet komt aan de actuele woonbehoefte en leidt het tot een meer duurzame inrichting (energiezuinig en natuurinclusief). De milieuaspecten zijn onderzocht en het initiatief past binnen het beleid, wat is beschreven in de Ruimtelijke onderbouwing. Om aan het parkeerbeleid te kunnen voldoen, is een viertal varianten van de parkeeroplossing aan de omgeving en gemeente voorgelegd. De voorkeur is uitgegaan naar het realiseren van 5 parkeervakken in de groenstrook tussen de straat en de speeltuin. Gelet op de huidige bestemming, de beperkte omvang en impact van het initiatief en op basis van de onderzoeken is evident dat vanwege het initiatief geen m.e.r.(beoordeling) nodig is, wat in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven. Ten behoeve van het plan is een stikstofrapportage bijgevoegd voor de aanleg- en gebruiksfase van het plan. Hieruit komt naar voren dat er vanwege het plan geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden, zoals de uiterwaarden van de IJssel.

Het betreft in eerste instantie het ruimtelijke deel van de omgevingsvergunning, het bouwdeel volgt als tweede fase op een later moment.

2. Door het aangaan van de overeenkomst wordt de realisatie van het gehele project geborgd.

3. starten procedure

Zie 4.

4. aanvraag met bijlagen 6 weken ter inzage, na informeren van de aanvrager Medewerking kan worden verleend door het doorlopen van de procedure van een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan (3e graad) op basis van artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Deze start met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning gedurende 6 weken. Het is gebruikelijk om de aanvrager te informeren als het ontwerpbesluit door u is vastgesteld. De aanvrager wordt daarmee ook op de hoogte gesteld van de termijn van terinzagelegging.

5. indien geen zienswijzen de teammanager OV mandateren tot besluit

Het nemen van besluiten op aanvragen om omgevingsvergunningen is gemandateerd aan de teammanager Ondernemen en Vergunningen. Dit echter met uitzondering van een omgevingsvergunning die verleend kan worden op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (3e graads afwijking bestemmingsplan). Gelet op de "Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen, onder punt 1 (vastgesteld

door de raad in 2017)", is het college bevoegd gezag.

Voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning wordt aan uw college ter besluitvorming voorgelegd. Indien geen zienswijzen worden ingediend, wordt de bijgevoegde omgevingsvergunning inhoudelijk niet gewijzigd. Het is om die reden dat uw college wordt gevraagd in die situatie de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren. Dit bevordert de snelheid van vergunningverlening en vermindert de werk- en gelddruk.

Financiële consequenties en dekking

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van deze omgevingsvergunning met 3e graads afwijking geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit mogelijk wordt gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De kosten die gemoeid zijn met deze procedure worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, die door de aanvullende anterieure overeenkomst eveneens van toepassing zal zijn op de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierdoor komen eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Overijssel. Het plan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Alle instanties kunnen met het plan instemmen.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen over het plan aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Als geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning onder mandaat verleend door de teammanager Ondernemen en Vergunningen. Als er wel zienswijzen binnen komen, wordt de beantwoording van deze zienswijzen opnieuw aan uw college voorgelegd. Na de vaststelling kan een belanghebbende beroep aantekenen tegen de omgevingsvergunning.

Aanpak en uitvoering

De ontwerp omgevingsvergunning (ruimtelijk deel) wordt gepubliceerd, waarna de stukken 6 weken ter inzage liggen.

In deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze indienen.

Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate Reactienota zienswijzen die samen met de (eventueel aangepaste) definitieve ontwerpbeschikking aan het college worden voorgelegd.

De definitieve beschikking wordt kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer en eventuele indieners van zienswijzen.

Het definitieve besluit wordt gepubliceerd, waarna het op ruimtelijke plannen wordt geplaatst en belanghebbenden de gelegenheid hebben beroep aan te tekenen bij de rechtbank.

Indien geen sprake is van beroep en/of een schorsingsverzoek, is de omgevingsvergunning daags na afloop van deze tweede inzagetermijn onherroepelijk.

Voor het tweede deel van de omgevingsvergunning, het bouwdeel, geldt de reguliere vergunningprocedure.

Op basis van de afspraken uit de anterieure overeenkomst zal Rentree, na de sloop van het bestaande complex, het vergunde realiseren. De gemeente Deventer



zal daarbij de directie voeren over de uit te voeren werken in de openbare ruimte.

AANTEKENEN
Woningstichting Rentree
t.a.v. de heer J. Huibers
Verzetslaan 40
7411 HX DEVENTER

14 0570
telefoon

06 47784058
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-PRO/ 366603-2022

-

20 december 2022

kenmerk

uw referentie

datum

J. H. Pos
contactpersoon

Anterieure overeenkomst
onderwerp

Geachte heer Huibers,

Bijgaand treft u aan de anterieure overeenkomst tussen Woningstichting Rentree en de gemeente met betrekking tot de planontwikkeling aan de D. G. van der Keesselstraat 34-52A te Deventer. De overeenkomst is nog niet voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. De overeenkomst wordt u dan ook voorgelegd onder het totstandkomingsvoorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders.

Indien u zich met de toegezonden overeenkomst kunt verenigen, dan verzoek ik u beide overeenkomsten in tweevoud te ondertekenen op de laatste pagina en te laten paraferen op alle overige pagina's, alsmede de bijlagen.

Vervolgens kunt u de beide getekende overeenkomsten per post retourneren aan de gemeente, t.a.v. mevrouw R. Steffens, Postbus 5000, 7400 GC Deventer, waarna de overeenkomst ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd. Na ondertekening door de wethouder wordt één exemplaar aan u teruggezonden.

Indien u nog vragen heeft, dan kunt u deze stellen aan de heer J. H. Pos, bereikbaar via email: jh.pos@deventer.nl of telefoon: 06 47784058.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

L. van Berkum



Teammanager
Projecten Realisatie en Ontwikkeling

Bijlagen: anterieure overeenkomst in tweevoud

Bijlagen Anterieure overeenkomst in tweevoud

**Anterieure
OVEREENKOMST**

tussen

de gemeente Deventer



en

Woningstichting Rentree

inzake

de planontwikkeling voor het
slopen en de herontwikkeling van woningen en appartementen
aan de D.G. van der Keesselstraat 34 - 52A te Deventer

366603-2022

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. De Woningstichting Rentree, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38009327, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Verzetslaan 40 te 7411 HX Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J. Huibers, hierna te noemen: "Exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitant op de bij hem in eigendom zijnde gronden aan de D.G. van der Keesselstraat 34 - 52A, 7412 ZM Deventer 20 (duplex) sociale huurwoningen in eigendom heeft waarbij het parkeren in de openbare ruimte middels langsparkeren plaatsvindt;
- b. Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico het, bij hem in eigendom zijnde, exploitatiegebied aan de D.G. van der Keesselstraat 34 - 52A, 7412 ZM Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie A nummer 8277, groot circa 2400 m2, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde tekening, na sloop in herontwikkeling te brengen in 3 bouwblokken waarvan 2 bouwblokken met in totaal 6 grondgebonden woningen en 1 bouwblok met 21 gestapelde woningen (appartementen) in het sociale huursegment, waarbij de toename van de parkeeropgave (parkeereis) en de ondergrondse afvalcontainer in de openbare ruimte plaatsvindt;
- c. de bestemming van het openbaar gebied waarop de voorgestane ontwikkeling van de parkeerplaatsen en de ondergrondse afvalcontainer betrekking op heeft is gelegen binnen het bestemmingsplan '*Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A*', met gedeeltelijk de bestemming "*Verkeer*" en gedeeltelijk de bestemming "*Cultuur en ontspanning – speeltuin*";
- d. het gedeelte van de gronden met de bestemming "*Cultuur en ontspanning – speeltuin*" staat het gebruik "parkeren ten behoeve van het wonen" niet toe. Derhalve moet hiervoor een planologische afwijkingsprocedure worden gevolgd;
- e. het exploitatiegebied is gelegen binnen het bestemmingsplan '*Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A*', met de bestemming 'Wonen' (aanduiding 'Bouwregel-16' met een dubbelbestemming '*Waarde - Archeologie - 2*' met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter;
- f. de maximum toegestane bouwhoogte van het Bouwplan op basis van het Bestemmingsplan met minder dan 10% wordt overschreden en dat hiertegen geen stedenbouwkundige bezwaren zijn;
- g. de Gemeente naar aanleiding van het verzoek om vooroverleg op 8 april 2022 in haar brief (**bijlage 2**) had aangegeven dat de ontwikkeling van de gestapelde woningen in het Project in strijd is met het bestemmingsplan en daarvoor een uitgebreide procedure gevolgd diende te worden;

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



- h. op basis van het nadien door Exploitant gewijzigde plan voor de gestapelde woningen, het parkeren en de ondergrondse afvalcontainer, welke niet past binnen het bestemmingsplan, een planologische afwijkingsprocedure gevolgd kan worden;
- i. de procedure voor de aanvraag voor de projectomgevingsvergunning zal door Exploitant in twee fasen (gefaseerd) worden aangevraagd waarbij voor beide fasen overeenkomstig artikel 3.10 lid 1 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- j. in de procedure voor de aanvraag voor de projectomgevingsvergunning nadere regels gesteld worden op basis van de Verordening doelgroepen woningbouw van de Gemeente;
- k. voor het in exploitatie brengen van de grond ten behoeve van de ontwikkeling de drie bouwblokken in het sociale huursegment en de daarbij behorende parkeerplaatsen, de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is (hierna: "Project");
- l. de Gemeente tevens in haar brief van 8 april 2022 heeft aangegeven dat vanwege de hoge parkeerdruk in het Exploitatiegebied parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en indien dat niet mogelijk is Exploitant dient te onderzoeken of met toepassing van artikel 5.2 van de "Beleidsregel parkeernormen bestemmingsplannen Deventer 2015" afgeweken kan worden van de parkeernorm waarbij de volgende opties door Exploitant onderzocht dienen te worden:
- Fysieke aanleg van parkeergelegenheid in directe omgeving op korte termijn;
 - Private parkeerruimte;
 - Aanleg in de directe omgeving door gemeente met parkeerbijdrage bij 'concreet zicht op extra openbare parkeergelegenheid';
 - Afwijking zonder parkeerbijdrage;
 - Afwijken wegens bijzondere omstandigheid.
- m. op basis van het onder overweging l genoemd onderzoek gebleken is dat fysieke aanleg van de toename van het aantal parkeerplaatsen voor het plan in de openbare ruimte (de directe omgeving van het Exploitatiegebied) mogelijk is middels het realiseren van schuinparkeerplaatsen doch bij het realiseren van de toename van de parkeerplaatsen en de ondergrondse afvalcontainer er een verlies is van bestaande langsparkeerplaatsen;
- n. Exploitant de toename van het aantal parkeerplaatsen (parkeereis) en het verlies van de langsparkeerplaatsen zal compenseren, middels het realiseren van schuinparkeerplaatsen in het openbaar gebied, zoals op de tekening welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht;
- o. Exploitant naar aanleiding van het vooroverleg een ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld en diverse onderzoeken heeft (laten) uitvoeren;
- p. Exploitant het bouwplan (**bijlage 4**) aan de welstandscommissie heeft voorgelegd op welk bouwplan welstand in het vooroverleg een voorlopig mondeling positief advies heeft afgegeven. Het definitief welstandadvies wordt afgegeven op basis van de vergunningsaanvraag eerste fase;
- q. de Gemeente zich bereid heeft verklaard met toepassing van een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- f. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering met de in deze overeenkomst geschetste

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied en in relatie tot zijn omgeving;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT: Artikel 0: Definities

- Bouwplan:** Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp:** Het exploitatiegebied en de werkzaamheden in het plangebied is zodanig bewerkt dat:
- het een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen en woonrijp maken met gesloten grondbalans kan plaatsvinden, e.e.a. rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties en de voorziene ontwikkeling.;
 - het exploitatiegebied is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
 - De bouwwegen voorzien zijn van kabels en leidingen (water, elektra, telecom, riool), vooruitlopend aan de definitieve bewoning;
 - Nutsvoorzieningen als elektriciteit, riolering en water zijn aangelegd;
 - De benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst;
 - De benodigde waterberging van hemelwater is gewaarborgd.
- De uit te voeren werkzaamheden zijn samengevat in een door de Beheergroep van de Gemeente goed te keuren definitief inrichtingsplan openbare ruimte.
- Inrichtingsplan:** Het ontwerp van het plangebied, de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:
- De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het exploitatiegebied;
 - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
 - De inpassing van de parkeervoorzieningen en van voorzieningen zoals ondergrondse afvalcontainer, verlichting en ander straatmeubilair;
 - De aansluiting op de openbare ruimte
 - Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Exploitatiegebied:** Het gebied, bestaand uit de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A nummer 8277, groot circa 2400 m², op welk gebied de gewenste planvorming betrekking heeft en dat met een rode omlijnning aangeduide exploitatiegrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord geparafeerde tekening (**bijlage 1**).
- Fasering:**
- Fase 1:** tijdspad 2022
- a. Indiening eerste fase aanvraag projectomgevingsvergunning op basis van artikel 2.5 Wabo (ruimtelijke vergunning) met ruimtelijke onderbouwing, situatietekening en geveltekeningen en de ter inzagelegging ontwerpbesluit, overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3.10 lid 1 Wabo;
 - b. toetsing en beoordeling onderzoeken milieu (externe veiligheid, bodem en geluid) en water.
- Fase 2:** tijdspad 2023
- a. Indiening tweede fase aanvraag projectomgevingsvergunning op basis van artikel 2.5 Wabo (technische vergunning), overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3.10 lid 1 Wabo;

5

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



	b. uitwerking capaciteit voor de opvang van hemelwater en de technische beoordeling op basis van tekeningen en berekening (toets Bouwbesluit).
Japanse Duizendknoop:	De Japanse duizendknoop is een agressieve invasieve plant die zich snel uitbreidt.
Openbare ruimte:	Het gebied binnen het plangebied waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals parkeerplaatsen, ondergrondse afvalvoorzieningen, riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen. Tot de openbare ruimte behoort ook het gebied buiten het plangebied voor zover dat beïnvloed wordt door de exploitatie.
"Participatieplan/ Participatietraject".	Een participatieplan omvat tenminste een voorstel hoe procesparticipatie gedurende het ontwikkelproces wordt vormgegeven, waaronder een stakeholderanalyse, communicatiedoelen, planning en middelen en tot welke trede van de participatieladder de aanpak reikt. Exploitant stelt voor eigen rekening en risico het participatieplan op en draagt zorg voor een omgevingsdialoog voor het verkrijgen van inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving.
Plangebied:	het gebied zijnde het Exploitatiegebied en de Openbare ruimte (voor onder meer het parkeren en de ondergrondse afvalvoorziening) zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
Projectomgevingsvergunning:	Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).
Project:	Na sloop van de bestaande bebouwing de herontwikkeling in 3 bouwblokken met in totaal 21 gestapelde woningen (appartementen) en zes grondgebonden woningen in het sociale huursegment, inclusief 8 parkeerplaatsen en een ondergrondse afvalvoorziening in de Openbare ruimte en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de Openbare ruimte.
Planning:	Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het Project gereed moet zijn (bijlage 5).
Programma van Eisen openbare ruimte:	De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het Project, zoals voor het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de Openbare ruimte, www.pveopenbareruimte.deventer.nl .
Ruimtelijke onderbouwing:	De ruimtelijke onderbouwing van het Project met de daaraan gehechte bijlagen (bijlage 6).

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Stedenbouwkundig
plan:

De stedenbouwkundige uitgangspunten om te komen tot de ontwikkeling van het Project.

Woonrijp

Het Exploitatiegebied is ingericht overeenkomstig het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen openbare ruimte. Dat wil zeggen: de voor de bouwplannen benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.

De ontwikkeling en realisatie van de woningen en appartementen binnen het Exploitatiegebied en parkeerplaatsen in de Openbare ruimte binnen het Plangebied komen voor rekening en risico van Exploitant.

Daartoe zal Exploitant binnen de in deze overeenkomst genoemde termijnen de benodigde stukken vervaardigen, onderzoeken laten uitvoeren en de eerste fase (Fase 1) Projectomgevingsvergunning (ruimtelijke vergunning) indienen.

Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico bouwplannen en Inrichtingsplannen en alle in het kader van het Project benodigde stukken vervaardigen welke tevens voldoet aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Exploitant verplicht zich tot het betalen van een bijdrage in de kosten voor de benodigde procedure voor de projectomgevingsvergunning, conform paragraaf 2.3.3 van de 'Verordening op de heffing en de invordering van leges 2022', mits de aanvraag eerste fase (Fase 1) verkregen Projectomgevingsvergunning in 2022 is ingediend. Bij indiening in 2023 gelden de leges van het jaar 2023. De leges voor de bouwactiviteit worden conform paragraaf 2.3.1 in rekening gebracht.

De Gemeente zal de voor de ontwikkeling benodigde planologische procedures opstarten, zoals overeengekomen in deze overeenkomst.

Samenwerking en planvorming

Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen partijen in elk geval de uitgangspunten in acht nemen, die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- Ruimtelijke onderbouwing (**bijlage 6**);
- Het Programma van Eisen openbare ruimte www.pveopenbareruimte.deventer.nl
- de als **bijlage 5** bij deze overeenkomst opgenomen Planning;
- het te realiseren bouwprogramma zoals vermeld in deze overeenkomst;
- Natuurinclusief bouwen (**bijlage 7 en 8**).

7

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 Exploitant levert tijdig en om niet alsmede voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken, waaronder een onderzoek naar milieu (externe veiligheid, bodem en geluid) en water, ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouw, behorende bij de Projectomgevingsvergunning, alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen.

De volgende onderzoeken en/of quickscans zijn reeds door Exploitant uitgevoerd en zijn als bijlage bij het Ruimtelijk kader gevoegd:

- een verkennend bodemonderzoek, Adviesbureau De Klinker B.V., d.d. 24 juni 2022, rapportnummer K2220155;
 - Natuurwaardenonderzoek, Natuurbank Overijssel, d.d. 16 oktober 2020, projectnummer en versie 2918, versie 1.9;
 - quickscan Ecologisch Onderzoek, Lycens, d.d. 9 september 2021, projectnummer 2021-0502;
 - onderzoek naar stikstofdepositie, SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 14 juni 2022, projectnummer 220212;
 - Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai, SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, 24 juni 2022, projectnummer 220202;
 - Digitale watertoets, d.d. 14 juni 2022.
- 3.2 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project zoals in deze overeenkomst omschreven en stelt de volgende plannen/stukken op:
- een samenhangend Bouwplan voor de opstallen;
 - een Inrichtingsplan en Voorlopig ontwerp (VO);
 - een Definitief ontwerp (DO);
 - een Inrichtingsplan en DO-Bouwplan voor de opstallen;
 - een Inrichtingsplan (aansluiting op de) Openbare ruimte; conform het Programma van Eisen openbare ruimte en hetgeen overeengekomen in deze overeenkomst.
- 3.3 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring door de Gemeente van de ontwerpresultaten van een ontwerpfase met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase aanvangen. Exploitant draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Dat betreft onder andere:
- o Onderzoeken milieu (stikstofdepositie, externe veiligheid, bodem en geluid) en water;
 - o Waterhuishoudkundig plan;
 - o Definitief Ontwerp Inrichtingsplan;
 - o Bouwplan.
- 3.4 Exploitant dient aanvragen voor de planologische procedure en een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van de betreffende ontwerpen.
- 3.5 De plannen dienen overeen te stemmen met het geldende welstandskader en het Programma van Eisen openbare ruimte, alsmede de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals in deze overeenkomst opgenomen. Vorenbedoelde plannen zullen omvatten een bebouwings- en indelingsplan, bestekken en bestektekeningen, plattegronden, doorsneden, geveltekeningen en detailtekeningen en begrotingen.
- 3.9 Op basis van de parkeereis voor het Project op grond van het geldende parkeerbeleid zoals vastgesteld in de *'Nota Parkeernormen Deventer 2013, gebied 'rest bebouwde kom'* op 02 oktober 2013 dienen er bij de herontwikkeling van het Project 4 extra parkeerplaatsen

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



(toename) in het Exploitatiegebied gerealiseerd te worden, welke extra parkeerplaatsen op basis van het Bouwplan niet in het Exploitatiegebied gerealiseerd kunnen worden doch op basis van de door Exploitant opgestelde Ruimtelijke onderbouwing in de Openbare ruimte mogelijk is middels het realiseren van schuinparkeerplaatsen.

- 3.10 Het aantal door Exploitant te realiseren schuinparkeerplaatsen in de Openbare ruimte, zoals op de tekening welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht is aangegeven, bedraagt **8**. Vier (4) van de 8 te realiseren parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden op grond van de parkeereis (artikel 3.9) voor het Project en 4 van de te realiseren parkeerplaatsen vanwege het verlies van langspaarkeerplaatsen bij de realisatie van de schuinparkeerplaatsen en vanwege het verlies van een langspaarkeerplaats bij de realisatie van een ondergrondse afvalcontainer.
- 3.11 Indien er sprake is van de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut verplicht Exploitant zich deze conform de gemeentelijk dan wel nationale of Europese aanbestedingsrichtlijnen aan te besteden. De Exploitant verbindt zich om de Gemeente volledig financieel te compenseren, indien de Gemeente ten gevolge van een door Exploitant verrichte aanbesteding door derden wordt aangesproken.

Planologische procedure – Fasering -

- 3.12 Exploitant zal voor eigen rekening en risico de Projectomgevingsvergunning voor de planologische afwijkingsprocedure in 2 fases indienen, conform de Ruimtelijke onderbouwing, het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst met de daarbij behorende voorzieningen.

In **Fase 1** van de procedure betreft Exploitant alle onderzoeken op het gebied van milieu (externe veiligheid, bodem en geluid) en water die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het Project.

In **Fase 2** van de procedure betreft Exploitant alle voorzieningen in de Openbare ruimte die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het Project, zoals de dimensionering, situering en de noodzakelijke verruiming van capaciteit in waterberging, –afvoer, en daarnaast de eventuele noodzakelijke verkeerskundige voorzieningen.

Fase 1 Projectomgevingsvergunning eerste fase (ruimtelijke vergunning): tijdvak 2022

- Indiening eerste fase aanvraag Projectomgevingsvergunning (ruimtelijke vergunning) met de Ruimtelijke onderbouwing, situatietekening, inrichtingstekening en geveltekeningen.

Fase 2 Projectomgevingsvergunning tweede fase (technische vergunning): tijdvak 2023

- Indiening tweede fase aanvraag Projectomgevingsvergunning (technische vergunning).

Infiltratievoorziening

- 3.13 In het kader van klimaat-adaptief bouwen dient het hemelwater maximaal op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Exploitant dient op eigen terrein zorg te dragen voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen). Tijdens de ontwikkeling en realisatie worden er zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen. De plantekening wordt in de tweede fase ter toetsing en goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Ter uitvoering van het bepaalde in dit artikellid dient Exploitant zelf zorg te dragen voor afstemming met het waterschap.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Omgevingsdialoog

- 3.14 Exploitant dient een Participatieplan op te stellen op basis waarvan hij een omgevingsdialoog uit kan voeren om inzicht te verkrijgen in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De Gemeente heeft een adviserende rol bij de inhoud van het Participatieplan. De uitkomst van de participatie en eventuele planaanpassing dienen in een paragraaf bij de ruimtelijke onderbouwing te worden beschreven.

Natuurinclusief

- 3.15 De bouwplannen dienen te voldoen aan de uitgangspunten van Natuurinclusief bouwen (**bijlagen 7 en 8**).

Artikel 4: Verplichtingen Exploitant Inrichting Openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) Inrichtingsplan conform het Programma van eisen openbare ruimte (www.pveopenbareruimte.deventer.nl), de wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.
- 4.2 Voor de ontwikkeling van het Project en de aansluiting op de aanliggende Openbare ruimte zijn aanpassingen nodig, bestaande uit in ieder geval doch niet uitsluitend de verlegging van kabels en leidingen, het situeren van afvalverwerkingseenheden en de aanleg van extra parkeerplaatsen. Het is aan Exploitant om in het vervolg van het proces een integraal Inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>. Dit Inrichtingsplan moet, voor zover van toepassing, inzicht bieden in:
- De opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
 - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
 - De benodigde aanpassingen aan de openbare netwerken;
 - De wijze waarop de groene inrichting in de buitenruimte bijdraagt aan de toegankelijkheid van het openbaar groen per woning conform de richtlijnen uit het Groenbeleidsplan
 - inpassing van voorzieningen zoals verlichting en ander straatmeubilair;
 - De inpassing van de parkeervoorzieningen en ondergrondse afvalvoorziening, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
 - De wijze van inpassing van de ontsluiting voor autoverkeer (met oog voor ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid);
 - Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
 - De inpassing van bestaande bomen dient te voldoen aan de richtlijnen zoals vastgelegd in het handboek bomen.
- 4.3 De Openbare ruimte die wordt beïnvloed door de exploitatie, in **bijlage 3** schetsmatig opgenomen, maakt integraal onderdeel uit van het Inrichtingsplan, waaronder de aansluitingen op de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied. Bij het opstellen van de Inrichtingsplannen betreft de Exploitant alle voorzieningen in de Openbare ruimte die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het Project, zoals (hemel)waterafvoer, uitleggers riolering, aansluiting straatkolken e.d. en verkeerskundige voorzieningen.
- 4.4 De Exploitant dient de Inrichtingsplannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze Anterieure overeenkomst. De Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring van een SO en/of VO per fase de vervolgfase (VO of DO) voor een fase aanvangen.
- 4.5 De Exploitant biedt de volgende stukken betreffende het Inrichtingsplan aan de Gemeente via beheergroep@deventer.nl en de gemeentelijk projectmanager:

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



- o Schetsontwerp Inrichtingsplan (SO), ter toetsing;
- o Voorlopig ontwerp Inrichtingsplan (VO), ter toetsing;
- o Definitief ontwerp Inrichtingsplan (DO), ter toetsing en goedkeuring;
- o De inpassing van de benodigde extra parkeervoorzieningen in het Plangebied, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- o Bestek en bestekstekeningen van de inrichting, ter toetsing en goedkeuring;
- o Beheerplan voor onderhoud van het Exploitatiegebied waar het de aansluiting op de Openbare ruimte en de waterberging betreft, ter toetsing en goedkeuring;
- o De inpassing van de ondergrondse voorzieningen voor afvalinzameling in het Plangebied en de (schriftelijke) afspraken die door Exploitant daarover zijn gemaakt met afvalverwerker Circulus Berkel;
- o Planning en fasering van de werkzaamheden in de Openbare ruimte, inclusief een communicatietraject richting omgeving, ter kennisname.

4.6 Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in de Openbare ruimte in kennis van de start van de werkzaamheden. Daarnaast zal Exploitant ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden en ten behoeve van de controle op de kwaliteit van het geleverde werk tijdig in overleg treden met de Gemeente teneinde met deze een gedetailleerd schema op te stellen van bijwoon- en opname momenten.

4.7 Indien de Openbare ruimte Woonrijp is gemaakt en de kans op schade door de bouwwerkzaamheden is geminimaliseerd neemt de Exploitant het initiatief om de Openbare ruimte in beheer over te dragen aan de Gemeente. Ten behoeve van deze overdracht nodigt de Exploitant de Gemeente schriftelijk uit voor een gezamenlijke opname van de over te dragen Openbare ruimte, welke opname binnen 4 (vier) weken na de datum van ontvangst van de schriftelijke uitnodiging zal plaatsvinden. Hiervan maakt de Gemeente een proces verbaal op, waarin tevens de eventuele restpunten uit de processen verbaal van de diverse eerdere bijwoonmomenten worden opgenomen. Met uitzondering van het groen en de bomen aanvaardt de Gemeente het beheer van de Openbare ruimte, indien en nadat uit de opname blijkt dat (1) voldaan is aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze Anterieuere overeenkomst en (2) alle revisiegegevens zijn aangeleverd en (3) alle schades aan de Openbare ruimte zijn hersteld. De Exploitant voert het beheer van het groen en de bomen uit (of laat dat uitvoeren), gedurende 1 jaar na aanleg en opname van het groen en de bomen. Na 1 jaar vindt op initiatief van de Exploitant een opname door Gemeente en de Exploitant van het groen en de bomen plaats. De Exploitant herstelt eventuele tekortkomingen aan het groen en de bomen die worden geconstateerd bij de opname waarna overdracht van het beheer en onderhoud aan de Gemeente plaats vindt.

- a. De Exploitant stelt de Gemeente in de gelegenheid om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel directie, toezicht en controle uit te oefenen op de eis van goed en deugdelijk werk.
- b. De Exploitant stelt gaande de uitvoering van de werkzaamheden een overdrachtdossier samen waarin de kwaliteit van het werk wordt vastgelegd. Tussentijds kan de Gemeente verzoeken de kwaliteitsdocumenten in te zien en te beoordelen.
- c. Als de Gemeente tekortkomingen constateert die niet worden opgelost, wordt dit procesverbaal meegenomen bij de eindopname van het werk. Dit kan tot gevolg hebben dat beheer van de Openbare ruimte niet door de Gemeente van de Exploitant wordt overgenomen.
- d. Tot het moment van overname door de Gemeente is de Exploitant verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer van de Openbare ruimte.
- e. Een half jaar na overdracht aan de Gemeente vindt door de Gemeente opnieuw een opname van de Openbare ruimte plaats. Hierbij wordt gekeken naar verborgen gebreken zoals bedoeld in de UAV 2012. Deze verborgen gebreken dienen door de Exploitant te worden hersteld. Hij kan ze als het goed is verhalen op zijn aannemer aangezien het

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



standaard bestek dezelfde termijn stelt. Feitelijk wordt hierbij invulling gegeven aan de zogenaamde 'onderhoudstermijn' uit de UAV 2012. Voor de Gemeente Deventer wordt deze standaard op 6 maanden gesteld in uitdrukkelijke afwijking van de 3 maanden die de UAV 2012 voorschrijft.

- 4.9 De Exploitant betreft bij planvorming de netbeheerders en de al aanwezige of nieuw aan te leggen voorzieningen van de netbeheerders bij zijn Bouw- en Inrichtingsplannen en de uitvoering daarvan.
- 4.10 De Exploitant verplicht zich de realisatie van de in de Openbare ruimte aan te leggen voorzieningen van openbaar nut conform de gemeentelijke dan wel nationale of Europese aanbestedingsrichtlijnen aan te besteden. De richtlijnen zijn te raadplegen via <https://www.deventer.nl/ondernemen/inkoop>. De Exploitant verbindt zich om de Gemeente volledig financieel te compenseren, indien de Gemeente ten gevolge van een door de Exploitant verrichte aanbesteding door derden wordt aangesproken.

Overige Locatie- eisen

Duurzaam bouwen

- 4.11 Exploitant zal nadrukkelijk een Bouwplan realiseren dat gericht is op de bouw van duurzame woningen overeenkomstig het Bouwplan waarover partijen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming hebben bereikt zoals opgenomen in **bijlage 4**. De aanvraag voor de gefaseerde omgevingsvergunningen zullen hiermee in overeenstemming zijn.

Artikel 5: Civieltchnische eisen

- 5.1. Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het Project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.2 Het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied en het Plangebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen openbare ruimte.
- 5.3 Het Woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp Inrichtingsplan.
- 5.4 De Exploitant dient bestaande Openbare ruimte c.q. voorzieningen in het Exploitatiegebied en buiten het Exploitatiegebied voorzover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Het proces-verbaal van opname zoals vermeld in artikel 5.5 geldt hierbij als nul-meting.
- 5.5 Ten einde schade als gevolg van de ontwikkeling achteraf te kunnen vaststellen nodigt Exploitant de Gemeente uit voorafgaand aan de realisatie van het Project voor het maken van een voorschouw van de Openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces verbaal op.
- 5.6 De straten binnen het Exploitatiegebied en daar aan grenzend waar bestaande en te handhaven woningen staan, al dan niet in eigendom van de Exploitant, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer. 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan

12

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.

- 5.8 De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het Exploitatiegebied worden verwerkt. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond (vrij van Japanse Duizendknoop en andere verontreinigingen) in eerste instantie om niet aan de Gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing. De Gemeente heeft niet de verplichting om hier gebruik van te maken. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

Artikel 6: Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 Voor de gronden binnen het Exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', met de bestemming 'Wonen' (aanduiding 'Bouwregel-16' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en voor de gronden binnen het Plangebied waarop de te ontwikkelen parkeerplaatsen in de Openbare ruimte voorzien zijn geldt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', met deels de bestemming "Verkeer" en deels de bestemming "Cultuur en ontspanning – speeltuin".
- 6.2 De ontwikkeling van een bouwblok met gestapelde woningen (appartementen) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, hiervoor is een planologische procedure nodig. De ontwikkeling van parkeerplaatsen in de Openbare ruimte is in strijd met het geldende parkeerbeleid, welke strijdigheid in de planologische procedure wordt meegenomen.
- Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3.10 lid 1 Wabo en fasering vergunningsaanvraag ex. artikel 2.5 Wabo (Fasering), opdat de in artikel 1 bedoelde plannen kunnen worden gerealiseerd.
- 6.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van de Ruimtelijke onderbouw en het in procedure brengen van de planologische procedure. De Ruimtelijke onderbouw ten behoeve van de planologische procedure worden door Exploitant aangeleverd overeenkomstig de geldende gemeentelijke standaarden.
- 6.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.
- 6.4 Exploitant voert een watertoets uit. Voor zover hier gebiedseisen uit voortvloeien zal Exploitant deze in zijn planvorming verwerken.

Artikel 7: Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 8, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal door de projectmanager aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

13

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



Artikel 8: Overlegstructuur

- 8.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de bouw- en inrichtingsplannen, het kostenverhaal en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 8.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen.

Artikel 9: Voortgang in de planvorming / Planning

- 9.1 Ten behoeve van de voortgang in de planvorming, alsmede realisatie van de bouw- en inrichtingsplannen is een Planning opgesteld die als **bijlage 5** bij deze overeenkomst is gevoegd. Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming verrichten met inachtneming van deze Planning.
- 9.2 Onverlet de gevolgen die artikel 30 verbindt aan het overschrijden van de Planning, kan indien overschrijding van enige termijn door een partij ernstig nadeel teweegbrengt voor de wederpartij, deze de nalatige partij sommen om binnen een redelijk te stellen termijn alsnog zijn verzuim te herstellen.
Indien de nalatige partij ook na ommekomst van de gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, heeft de benadeelde partij het recht om, conform artikel 31, het verzuim aan het oordeel van de rechter te onderwerpen en/ of de ontbinding van de overeenkomst te verlangen, al dan niet vergezeld van een eis tot vergoeding van de deswege door hem geleden schade.

Kostenverhaal

Artikel 10: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 10.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant.
De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de Openbare ruimte alsmede planschade.
- 10.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd (prijsspeil 1-1-2023):
- | | |
|---|-------------|
| • Planeconomie | € 2.290,-- |
| • Kosten voor procesbegeleiding | € 15.730,-- |
| • Landmeten/vastgoedinformatie | € 181,-- |
| • Advisering planontwikkeling, toetsen/beoordelen producten
(oa. bereikbaarheid en parkeren, stedenbouw, | € 9.333,-- |

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

toezicht en directievoering Openbare ruimte)	
• De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling	€ 10.008,--
	+
Totale kosten	€ 37.542,--

(zegge **zevenendertigduizend vijfhonderd tweeënveertig** euro)

- 10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 10.4 Op basis van de berekening uit lid 2 van dit artikel verhaalt de Gemeente de kosten op de Exploitant. De Gemeente stuurt Exploitant daartoe een factuur. Exploitant betaalt deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur.

Artikel 11: Planschade

- 11.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 11.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008".
- 11.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 11.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van planschadekosten "v.d. Keesselstraat".
- 11.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffende bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

Artikel 12: Verrekenbeding

- 12.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt dan wel wijzigingen dient aan te brengen naar aanleiding van zienswijze(n) van derden die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan

15

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, wijzigen, zal de Gemeente de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en inrichtingsplan opnieuw berekenen. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal de Gemeente het verschil in rekening brengen bij de Exploitant.

- 12.2 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het Project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het Project geen doorgang vindt, is artikel 30 van toepassing.
Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

Artikel 13: Afrekenbeding

Als de Gemeente alsnog verplicht is een exploitatieplan op te stellen en op grond van het exploitatieplan blijkt dat de afgesproken exploitatiebijdrage te laag is omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut is gerealiseerd wat op het moment van sluiten van de overeenkomst niet was voorzien, zal Exploitant het verschil bijbetalen. Als dan blijkt dat de afgesproken bijdrage te hoog is geweest omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut niet is gerealiseerd die op het moment van sluiten van de overeenkomst wel was voorzien, zal de Gemeente het verschil terugbetalen. Het bij te betalen dan wel terug te betalen bedrag zal gebaseerd zijn op het exploitatieplan en de daarin opgenomen financiële paragraaf.

Artikel 14: Zekerheidsstelling

- 14.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst ter hoogte van € 50.000,- een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente. Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de Gemeente verschuldigde bedragen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst, waaronder de aanleg en/of aansluiting op Openbare ruimte en is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling
- 14.2 De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan zijn (betalings)verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. Deze wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als **bijlage 9** opgenomen.

Artikel 15: Heffingen

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen anders dan hierboven zijn geraamd), alsmede vergoeding van eventuele kosten ter zake van nutsvoorzieningen, vergoeding ter zake van de kosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en planschade alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Diversen

Artikel 16: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 16.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 16.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 16.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 16.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 31 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 30.

Artikel 17: Ondeelbare verbintenissen

- 17.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 18: Overdracht contractpositie

- 18.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke genotrechten worden bezwaard, wor-

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



den verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

- 18.2 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het Inrichtingsplan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 18.3 Het bepaalde in voorgaand leden is niet van toepassing in geval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.

Artikel 19: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 20: Niet nakoming en boetebeding

- 20.1 Indien één der partijen in verzuim is kan de wederpartij hem een boete opleggen van € 25.000 met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 20.2 In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitant.
- 20.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 20.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 250,00 per dag bedragen met een maximum van € 15.000,--.
- 20.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21: Ontbinding

- 21.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- In het geval bedoeld in artikel 9 of 16.3 (Planning en voortgang) kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar aangegeven omstandigheden en op de aldaar vermelde wijze.
 - Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 7 (goedkeuring Gemeente), niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - Ingeval Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- e. in geval voldoende vast staat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het Bouwplan ter zake waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 21.2 Indien het geval van artikel 7 zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.
- 21.3 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook. In alle gevallen van ontbinding behoudt de Gemeente recht op vergoeding van de gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 10 (kostenverhaal).

Bibob

- 21.4 Op deze overeenkomst is de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.

Toepassing van de Wet Bibob is niet verplicht maar betreft een bevoegdheid van de Gemeente. Omdat Rentree onder toezicht staan van de Autoriteit Wonen zal de Gemeente niet overgaan tot een Bibob-adviesaanvraag.

Staatssteun en mededinging

- 21.7 Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van deze overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels, treden partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de overeenkomst. Vervolgens wijzigen partijen de overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de overeenkomst of de geest van de overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schade is verschuldigd aan de Exploitant.

Artikel 22: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Artikel 23: Openbaarheid overeenkomst

- 23.1 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 23.2 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 24: Slotbepalingen

- 24.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
- 24.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 24.4. Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 25: Bijlagen

- 25.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
- 25.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT
Woningstichting Rentree, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

20

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022
deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit





J. Huibers

Bijlagen

1. Exploitatiegebied;
2. Brief vooroverleg, kenmerk Z2022-00000595, d.d. 8 april 2022;
3. Plangebied;
4. Bouwplan, projectnr. 399, tekeningnr. 01, d.d. 23 september 2022 (20220923);
5. Planning;
6. Ruimtelijke onderbouwing, d.d.28 november 2022;
7. NIB Natuurinclusief bouwen;
8. NIB Vogelbescherming;
9. Bankgarantie.

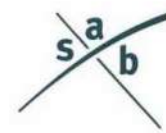
PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 6.1, d.d. 20 december 2022

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit





adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

D.G. van der Keesselstraat, Deventer

Gemeente Deventer

Datum: 10 oktober 2022

Projectnummer: 220212

1 Inleiding

Aan de D.G. van der Keesselstraat te Deventer bestaat het voornemen om de huidige verouderde woningen te slopen en hiervoor in de plaats 21 appartementen en zes grondgebonden woningen te realiseren. De oprichting van appartementen is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de initiatiefnemer een omgevingsvergunning verkrijgen voor de beoogde wijziging.

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

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

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

2 Toetsing

Onderhavig project (de realisatie van 27 sociale huurwoningen ter vervanging van 20 bestaande sociale huurwoningen) past binnen een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

Onderhavig project betreft zoals gesteld kortweg de realisatie van nieuwe woningen. Het projectgebied is in totaal circa 0,24 ha groot. Het maximaal aantal te realiseren woningen betreft 27. Er is geen sprake van bedrijfsvloeroppervlakte. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ver onder de drempelwaarde en is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

2.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen ter vervanging van 20 bestaande sociale huurwoningen aan de D.G. van der Keesselstraat te Deventer.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 0,24 ha groot. Het plan betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.

2.2 Plaats waar de activiteit plaatsvindt

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
<p>In het besluitgebied als geheel, alsmede de directe omgeving, wordt gekenmerkt als woonwijk, met overwegend rijwoningen en beneden-bovenwoningen.</p> <p>De rijwoningen aan de D.G van der Keesselstraat hebben twee bouwlagen met een kap. Ze dateren uit het einde van de jaren '40 van de vorige eeuw. Het besluitgebied kan in twee onderdelen verdeeld worden. Het westelijke en oostelijke gedeelte bestaat uit twee keer twee-aan-een gebouwde woningen. Het middendeel bestaat uit zes rijwoningen. Aan weerszijden van deze rijwoningen lopen stegen richting de achtertuinen van de woningen. De woningen hebben elk bergingen aan de achterzijde van de achtertuinen.</p>
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn.• <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.• <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):</i> Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde.• <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):</i> Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN dan wel de provinciale GNN of GO.• <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):</i> Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

2.3 Kenmerken van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect
<i>Algemeen</i>
<p>Het project betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen ter vervanging van 20 bestaande sociale huurwoningen aan de D.G. van der Keesselstraat te Deventer. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• archeologie: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.• verkeer: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).• geluid: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;

- lucht: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;
- natuur: flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en voor wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- externe veiligheid: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- bodem: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- water: bij onderhavig plan neemt de verhardingsoppervlakte af en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.
- Landschap en cultuurhistorie: ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

De gronden van het besluitgebied zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Er mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen de 1000 m² en 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring van meer dan 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het besluitgebied is circa 2.400 m². Daarmee valt de grootte van het gebied onder de drempel van een archeologisch onderzoek. Wel zal sprake zijn van een meldingsplicht van onderhavig initiatief. Wat betreft archeologie is hierdoor geen sprake van een negatief milieueffect.

Verkeer

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengt van maximaal 116 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangezien in de huidige situatie ook al 20 woningen in het plangebied aanwezig zijn welke met onderhavig plan worden vervangen en gelijk staat aan 106 motorvoertuigbewegingen, zal de daadwerkelijke toename 10 motorvoertuigbewegingen zijn.

Verwacht kan worden dat deze beperkte verkeersgeneratie zonder gevolgen voor de veiligheid en doorstroming inpasbaar is in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van verkeer.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer).

De verkeerstoename van 116 – 106 = 10 motorvoertuigbewegingen is veel lager dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename. Hiermee is ook geen sprake van een negatief milieueffect.

Lucht

Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, op zijn hoogst slechts 116 verkeersbewegingen met zich mee. Ook is het plan met 27 woningen een plan dat op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' is aan te merken als project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.

Natuur

Algemeen

Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is hier nader op ingegaan.

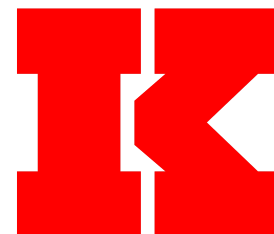
Gebiedsbescherming

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Uit het natuurwaardenonderzoek van 2020 is gebleken dat vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis, gierzwaluw of huismus beschadigd of vernield. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoek uit 2021 laat zien dat er geen andere beschermde soorten aangetroffen zijn in het besluitgebied. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het besluitgebied aanwezige planten en dieren. Er moet gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd waardoor planten en dieren zo min mogelijke schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van natuur.



VERKENNEND BODEMONDERZOEK volgens NEN 5740

*D.G. van der Keesselstraat 34-52
Deventer*



Datum: 24 juni 2022

Adviesbureau: De Klinker B.V.
Verlengde Ooyerhoekseweg 9
7207 BJ Zutphen
0575-517298

Rapportnummer: K2220155

Opdrachtgever: SAB
Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

Auteur:	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf
R. Linnenbank		J.F. Eggink	



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
2	VOORONDERZOEK	3
2.1	Wat is de afbakening onderzoekslocatie.....	3
2.2	Locatie-inspectie.....	3
2.3	Historische kaarten / Luchtfoto's	4
2.4	Informatie overheden	4
2.5	Bodemkwaliteitskaart	4
2.6	Asbestdakenkaart.....	5
2.7	Bodemopbouw en geohydrologie.....	5
2.8	Beïnvloeding vanuit de omgeving	6
2.9	Bodemonderzoek noodzakelijk?	6
2.10	Hypothese en strategie	6
3	ONDERZOEKSOPZET EN UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN	7
3.1	Onderzoeksopzet.....	7
3.2	Veldonderzoek.....	7
3.3	Chemisch onderzoek	8
4	ONDERZOEKRESULTATEN	9
4.1	Globale bodemopbouw.....	9
4.2	Zintuiglijke waarnemingen	9
4.3	Veldmetingen	9
4.4	Waarnemingen in het kader van aanwezigheid van asbest.....	9
4.5	Toetsingskader	10
4.5.1	Wet bodembescherming.....	10
4.5.2	Besluit bodemkwaliteit.....	11
4.5.3	Asbest	11
4.6	Analyseresultaten grond en grondwater	12
4.7	Grond.....	12
4.8	Grondwater	12
4.9	Toetsing hypothese	12
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	13
5.1	Conclusies.....	13
5.2	Algemeen.....	13

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ligging onderzoekslocatie
- Bijlage 2: Boorstaten en zintuiglijke waarnemingen
- Bijlage 3: Analyseresultaten
- Bijlage 4: Toetsingstabellen
- Bijlage 5: Situering monsterpunten
- Bijlage 6: Checklist vooronderzoek
- Bijlage 7: Historische informatie

1 INLEIDING

In opdracht van SAB is door De Klinker Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.250 m². In bijlage 1 is de regionale ligging opgenomen en bijlage 5 een overzicht van de onderzoekslocatie.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Het door De Klinker Milieu Adviesbureau gehanteerde kwaliteitssysteem en de toepassing daarvan voldoet aan NEN-EN-ISO 9001:2015. Tussen De Klinker Milieu Adviesbureau en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid en integriteit zou kunnen beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

In voorliggende rapportage wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. In hoofdstuk 2 worden de tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie, de globale bodemopbouw, de geohydrologische gegevens en de hypothesen weergegeven. Hoofdstuk 3 presenteert de onderzoeksopzet en de uitgevoerde werkzaamheden. Vervolgens worden de onderzoeksresultaten weergegeven in hoofdstuk 4. Tot slot worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd in hoofdstuk 5.

2 VOORONDERZOEK

Onderstaand wordt de informatie gepresenteerd die tijdens uitvoering van het vooronderzoek is verzameld.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725 (2017). Hierbij is getracht uit diverse bronnen de voorgeschreven onderzoeksvragen te beantwoorden. In bijlage 6 is de tabel uit de NEN 5740 met de diverse aanleidingen voor bodemonderzoek weergegeven, alsmede een checklist van de verplichte vooronderzoeksaspecten. De gekozen aanleiding van het vooronderzoek is 'Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek' (optie A uit de NEN 5725).

In onderstaande alinea's worden de te beantwoorden onderzoeksvragen weergegeven en beantwoord. Hierbij is (indien van toepassing) tevens de bron van de informatie weergegeven.

2.1 Wat is de afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Deventer (DTV00), sectie A, perceelnummer 8277 (gedeeltelijk) (bron: Kadaster). Voor het vooronderzoek zijn gegevens van zowel de onderzoekslocatie als de direct aangrenzende percelen bekeken.

2.2 Locatie-inspectie

De onderzoekslocatie betreft de bebouwde locaties inclusief tuin aan de D.G. van der Keesselstraat 34-52 in de Zwolse Wijk te Deventer. De omgeving van de locatie wordt gekarakteriseerd door met name woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie is speeltuin "De Zandweerd" gesitueerd.

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden op 14 juni 2022 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Het terrein is bebouwd met (leegstaande) woningen inclusief tuin. Het terrein is onverhard (tuin) of heeft een elementenverharding (tegels). Onderstaande foto's geven een indruk van de onderzoekslocatie.



foto 1 - ter plaatse van boring 02



foto 2 - ter plaatse van boring 03



foto 3 - ter plaatse van boring 04



foto 4 - ter plaatse van boring 07



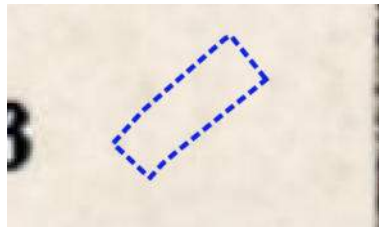
foto 5 - ter plaatse van boring 11



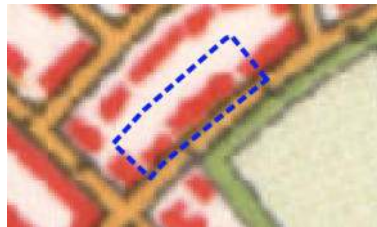
foto 6 - ter plaatse van boring 01 (peilbuis)

2.3 Historische kaarten / Luchtfoto's

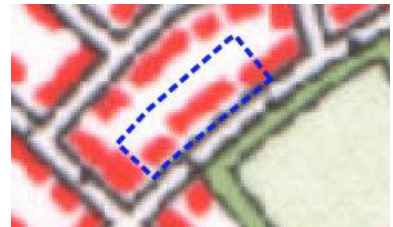
Historische kaarten, afkomstig van www.topotijdreis.nl, tonen aan dat de locatie tot circa 1953 onbebouwd was. Daarvoor had de locatie een agrarische bestemming. Er zijn geen verdachte zaken waar te nemen op de historische kaarten die betrekking hebben op het voorkomen van bodembedreigende activiteiten.



jaartal 1950



jaartal 1965



jaartal 1980



jaartal 2005



jaartal 2015



jaartal 2021 (luchtfoto)

2.4 Informatie overheden

Van de Omgevingsdienst IJsselland zijn de volgende gegevens verkregen: *Voor zover bekend zijn er op de aangegeven locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van het HBB (historisch bodembestand) hebben er binnen het aangegeven gebied geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden¹.*

Ook het Bodemloket meldt geen uitgevoerde onderzoeken op de onderzoekslocatie.

2.5 Bodemkwaliteitskaart

De locatie is volgens de bodemkwaliteitskaart van regio Deventer gelegen in deelgebied met de volgende bodemkwaliteitsklassen:

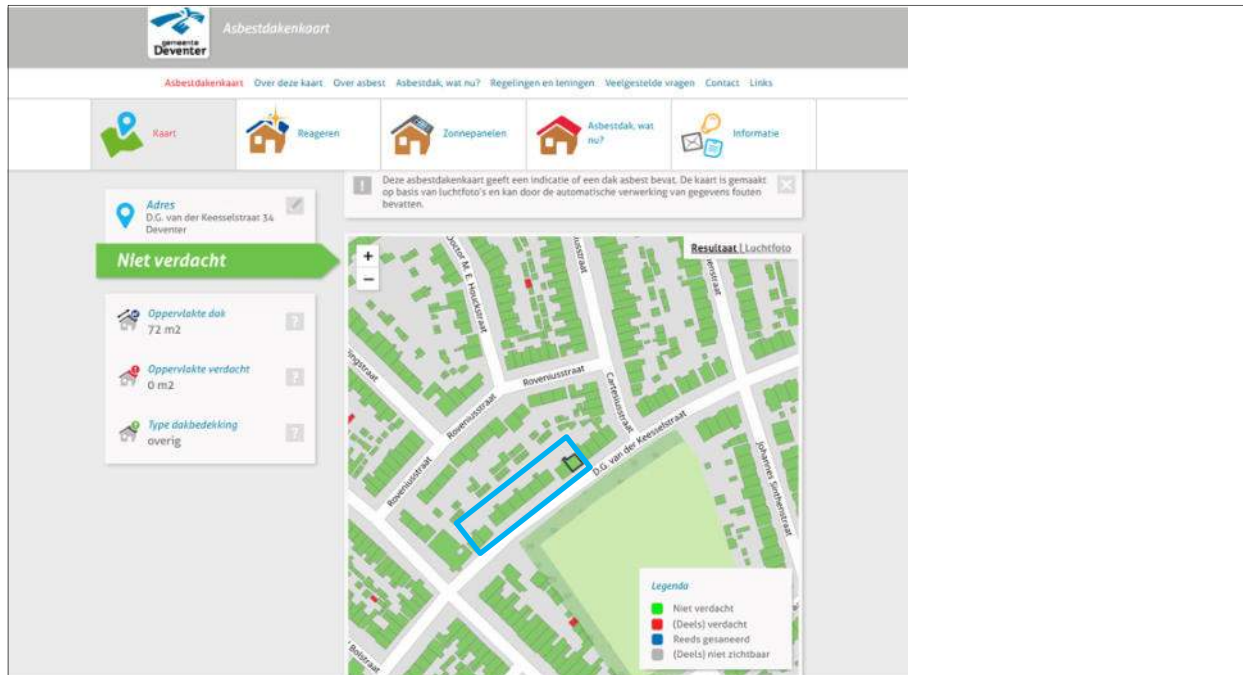
- Ontgravingskwaliteit: Wonen
- Bodemfunctieklassse: niet bekend
- Toepassingsklasse: Wonen

(bron: Bodemkwaliteitskaart regio Deventer, CSO, juni 2009).

¹ E-mail mevrouw S. Wobben van Omgevingsdienst IJsselland

2.6 Asbestdakenkaart

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Volgens de Asbestdakenkaart van de gemeente Deventer is de locatie niet verdacht op de aanwezigheid van asbestverdachte dakbedekking. Tijdens de visuele locatie-inspectie zijn eveneens geen aanwijzingen aangetroffen dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest. Blauw omkaderd betreft globaal de onderzoekslocatie.

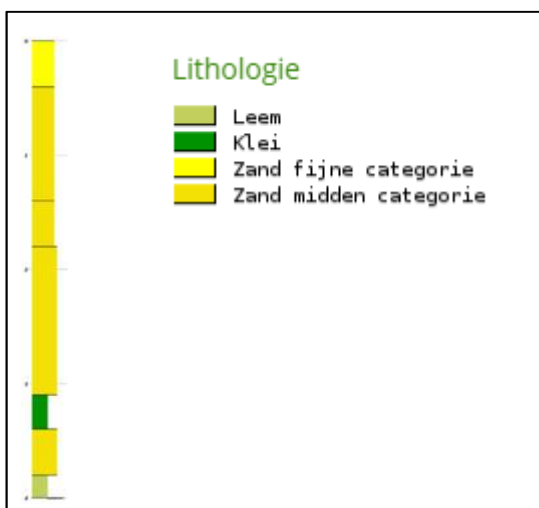


Asbestdakenkaart gemeente Deventer

2.7 Bodemopbouw en geohydrologie

Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B27G0441 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd.

De bodemopbouw laat zich globaal als volgt beschrijven:



Regionale bodemopbouw (bron: Dinoloket)

De regionale grondwaterstroming is westelijk gericht (bron: Grondwatertools).

2.8 Beïnvloeding vanuit de omgeving

In 2013 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd aan de Everhard van Reijdtstraat 10 te Deventer (projectnummer 130115/dh/sh van september 2013). Op deze locatie is de speeltuin gesitueerd.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond zwakke bijmengingen aan slakken, glas, puin- en/of kooldeeltjes waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. In de bovengrond en in de grondwallen zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de geroerde bovengrond is analytisch geen asbest gemeten boven de bepalingsgrens. In het grondwater zijn, na heranalyse, licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond.

Gezien de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de afstand tot de huidige onderzoekslocatie wordt niet verwacht dat er zaken vanuit de omgeving de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie beïnvloeden.

2.9 Bodemonderzoek noodzakelijk?

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is niet bekend. Er zijn vooraf echter geen aanwijzingen aangetroffen dat de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op verzoek van de opdrachtgever is de locatie D.G. van der Keesselstraat 46 buiten de onderzoekslocatie gebleven.

2.10 Hypothese en strategie

De hypothesen en onderzoeksstrategieën zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Geselecteerde deellocaties en hypothese

Deellocatie	Oppervlakte (m ²)	Hypothese	Verdachte stoffen	Verdachte bodemplaag	Strategie*
Onderzoekslocatie	2.250	Onverdacht	-	-	ONV-NL

* ONV-NL = onverdachte, niet lijnvormige locatie

Indien in de geanalyseerde monsters een van de onderzochte stoffen aanwezig zijn in een concentratie boven de achtergrondwaarde/streefwaarde uit de "Circulaire bodemsanering 2013" (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en of de achtergrondwaarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop) wordt de hypothese onverdacht verworpen.

3 ONDERZOEKSOPZET EN UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1 Onderzoeksopzet

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2.250 m². Het aantal boringen, gaten en peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in NEN 5740 en is afhankelijk van de verdachtheid en de oppervlakte van de locatie. In tabel 3.1. worden de uit te voeren veld- en laboratorium werkzaamheden weergegeven.

Tabel 3.1: *Uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden*

Locatie	Veldwerk	Analyses
Onderzoekslocatie	9 boringen tot 0,5 m-mv en 2 boringen tot 2,0 m-mv en 1 peilbuis	2x standaardpakket grond (laag 0,0-0,5 m-mv) 1x standaardpakket grond (laag 0,5-2,0 m-mv) 1x standaardpakket grondwater

De opgeboorde grond wordt in trajecten van maximaal 50 cm bemonsterd, of anders afhankelijk van de veldwaarnemingen en bodemlagen.

3.2 Veldonderzoek

In tabel 3.2 worden de verrichte veldwerkzaamheden weergegeven.

Tabel 3.2: *Verrichte veldwerkzaamheden*

Locatie	Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
Onderzoekslocatie	9 boringen tot 0,5 m-mv (4 t/m 12) 2 boringen tot 2,0 m-mv (02 en 03)	1 peilbuis (PB01, filterstelling 3,0-4,0 m-mv)

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 14 juni 2022 (boorwerkzaamheden) en op 21 juni 2022 (monsterneming grondwater) door de heer D. van Konijnenburg. Zowel De Klinker Milieu Adviesbureau als de heer Van Konijnenburg zijn erkend voor het uitvoeren van deze werkzaamheden (certificaat K25343/16).

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de normen van het Nederlands Normalisatie Instituut. Tevens is gewerkt conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL-SIKB 2000) en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2002.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij het zintuiglijk beoordelen wordt door middel van geur en aanblik van de opgeboorde grond een eerste indruk verkregen. Verder wordt door middel van de "olie-op-water"-proef een indicatie verkregen omtrent de aanwezigheid van olie-achtige verontreinigingen. De zintuiglijke waarnemingen en boorprofielen zijn vermeld in bijlage 2.

3.3 Chemisch onderzoek

De geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling staan weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling

Deellocatie	Monster		Samenstelling	Traject (m-mv)	Analyse
Onderzoekslocatie	MMBG01	G	03-1, 04-1, 05-1, 06-1, 07-1, 09-1, 10-1, 11-1, 12-1, PB01-1	0,0-0,5	Standaardpakket grond
	MMBG02	G	02-1	0,0-0,5	Standaardpakket grond
	MMOG03	G	02-2, 02-3, 02-4, 03-3, 03-4, 03-5, PB01-3, PB01-4, PB01-5	0,5-2,0	Standaardpakket grond en arseen
	PB01-1-1	W	PB01	3,0-4,0	Standaardpakket grondwater

G=grond

W=grondwater

Vanwege zwak kooldeeltjes houdend zand in grondmonster 02-1 is dit monster separaat geanalyseerd.

Vanwege het aantreffen van sporen roest in de ondergrond is grondmengmonsters MMOG03 aanvullend geanalyseerd op de parameter arseen.

Het samenstellen van de mengmonsters en de grond- en grondwateranalyses is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. (Raad voor de Accreditatie (RvA)- erkend laboratorium (NEN-EN-ISO/IEC 17025). Tevens is SGS Environmental Analytics B.V ISO 14001 (2004) gecertificeerd en AS 3000 erkend.

In de onderstaande tabel worden de samenstelling van de standaard analysepakketten weergegeven.

Tabel 3.4: Samenstelling standaard analysepakketten.

	Grond	Grondwater
metalen: Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM))	*	
PCB (7)	*	
minerale olie	*	*
vluchtige aromaten, incl. naftaleen en styreen		*
vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (incl. vinylchloride, chloorpropanen en bromoform)		*
geleidbaarheid, pH en troebelheid		*
organische stof en lutum	*	

4 ONDERZOEKRESULTATEN

4.1 Globale bodemopbouw

Een globale beschrijving van de bodemopbouw is opgenomen onderstaande tabel. Het is de beschrijving van de bodemopbouw ter plaatse van boring 01, afgewerkt met een peilbuis, van onderhavig onderzoek.

Tabel 4.1: Lokale bodemopbouw

Diepte [m-mv]	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 - 0,7	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, donker grijsbruin	-
0,7 - 1,6	Zand, matig grof, zwak siltig, licht witbruin	-
1,6 - 2,0	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, sporen klei	Zwak roesthoudend
2,0 - 2,5	Klei, sterk zandig, zwak humeus, donker beigebruin	Matig roesthoudend
2,5 - 3,0	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, laagjes klei, neutraal beigebruin	-
3-0 - 3,3	Zand, uiterst fijn, uiterst siltig, neutraalgrijs	-
3,3 - 3,6	Veen, zwak kleiig, donker zwartbruin	-
3,6 - 4,0	Klei, zwak siltig, neutraalgrijs	-

4.2 Zintuiglijke waarnemingen

De tijdens de veldwerkzaamheden waargenomen zintuiglijke afwijkingen in de bodem zijn weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Zintuiglijke afwijkingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke afwijking
02	0,00 - 0,50	Zwak kooldeeltjes houdend

4.3 Veldmetingen

Bij bemonstering van het grondwater uit de peilbuis is de grondwaterstand, de zuurgraad (pH), geleidbaarheid en de troebelheid gemeten. De meetresultaten zijn opgenomen in tabel 4.3.

Tabel 4.3: Grondwaterstand, zuurgraad, geleidbaarheid en de troebelheid grondwater

Peilbuis	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (ntu)
PB01	14-06-2022	21-06-2022	3,0-4,0	3,88	6,8	800	4,15

De geleidbaarheid van het grondwater is aan de hoge kant. Geen van de overige gemeten waarden wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden.

4.4 Waarnemingen in het kader van aanwezigheid van asbest

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De opgeboorde grond is eveneens visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. In de bodem is geen ‘asbestverdacht’ materiaal aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 “Monsterneming en analyse van asbest in bodem” of NEN-5897 “Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat” heeft plaatsgevonden.

4.5 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte monsters worden vergeleken met de waarden van de toetsingstabel uit de circulaire “Circulaire bodemsanering 2013” (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) en achtergrondwaarden en maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage 4, Staatscourant 247, 20 december 2007 en de wijzigingen hierop).

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de, door het Rijk beschikbaar gestelde Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa).

4.5.1 Wet bodembescherming

De in deze tabel genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:

achtergrond-/streefwaarde ²	=	referentiewaarde
tussenwaarde ³	=	referentiewaarde voor nader onderzoek grond: 1/2(AW+I-waarde) grondwater: 1/2(S+I-waarde)
interventiewaarde	=	toetsingswaarde voor sanering of saneringsonderzoek

De achtergrond-, tussen- en interventiewaarden voor een aantal stoffen in de bodemonsters zijn afhankelijk van het gehalte aan organische stof en lutum. Deze gehalten zijn in het laboratorium bepaald en verwerkt in de toetsingstabel (zie bijlage 3 voor de analyseresultaten en bijlage 4 voor de toetsing).

Voor de beoordeling van de verontreinigingssituatie wordt behalve met de toetsingstabel, ook rekening gehouden met de zintuiglijke waarnemingen en eventueel met het gebruik van de bodem.

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

kleiner dan de achtergrond-/streefwaarde	=	niet verontreinigd
tussen achtergrondwaarde en tussenwaarde	=	licht verontreinigd
tussen tussenwaarde en interventiewaarde	=	matig verontreinigd
groter dan de interventiewaarde	=	sterk verontreinigd

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde. Overschrijding van de tussenwaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Als voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

Het bovenstaande toetsingskader is alleen van toepassing voor “bestaande” gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987). Recente gevallen van bodemverontreinigingen vallen onder de “zorgplicht”. De aantasting van de bodem dient dan gesaneerd te worden of de aantasting en de directe gevolgen daarvan dienen beperkt en zoveel mogelijk ongedaan gemaakt te worden. Dit staat los van de ernst en urgentie van de verontreiniging.

² Voor grond wordt de achtergrondwaarde en voor grondwater wordt de streefwaarde als referentiewaarde gehanteerd.

³ De term tussenwaarde is niet meer in de wet verankerd maar wordt landelijk nog wel op deze wijze gebruikt.

4.5.2 Besluit bodemkwaliteit

Voor het toetsen van de kwaliteit van grond en baggerspecie aan de verschillende normen van het Besluit en voor het indelen van de (water)bodem in kwaliteitsklassen kent het Besluit als uitgangspunt dat de rekenkundige gemiddelden moeten voldoen aan de gestelde maximale waarden. Deze maximale waarden zijn landelijk (generiek) vastgesteld. Daarnaast mogen gemeenten gebiedsspecifieke maximale waarden hanteren. Deze dienen te worden vastgelegd in een bodembeheernota.

Bij de toetsing geldt een rekenregel voor het standaardiseren van de gemeten concentraties met de daadwerkelijk gemeten concentraties lutum en organische stof. Daarnaast zijn er twee bijzondere toetsingsregels: voor de achtergrondwaarde en voor de indeling in de bodemkwaliteitsklasse wonen.

Bij de beoordeling worden de volgende termen toegepast:

Kleiner dan de achtergrondwaarde ^(a)	=	Bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde
Kleiner dan maximale waarde wonen ^(b)	=	Wonen
Kleiner dan maximale waarde industrie	=	Industrie

^(a) De kwaliteit van de grond en baggerspecie overschrijdt niet de achtergrondwaarde als bij meting van **X** stoffen in de grond of baggerspecie het rekenkundige gemiddelde van maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoging mag per stof maximaal 2x de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de verhoogde gehalten kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen van de betreffende stof.

X	2	7	16	27	37
Y	1	2	3	4	5

^(b) De kwaliteit van de bodem overschrijdt niet de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen wanneer bij meting van **X** stoffen maximaal **Y** stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de maximale waarde voor kwaliteitsklasse wonen. De verhoging mag per stof ten hoogste de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen vermeerderd met de achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de gehalten van de gemeten stoffen kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de maximale waarde voor kwaliteitsklasse industrie van de betreffende stof.

X	7	16	27	37
Y	2	3	4	5

4.5.3 Asbest

In de circulaire Streef/ en interventiewaarden bodemsanering (Staatscourant 2000, 39) is voor asbest een interventiewaarde opgenomen van 100 mg/kg (gewogen: serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie).

Bij concentraties asbest beneden de 100 mg/kg gewogen zijn geen risico's aanwezig en wordt vastgehouden aan de benadering dat beneden deze norm het materiaal als asbestvrij beschouwd mag worden. Echter bij een verkennend asbestonderzoek kan door de lage intensiteit van het onderzoek niet direct worden getoetst aan de interventiewaarde, maar dient deze waarde gecorrigeerd te worden met factor 2. Indien het asbestgehalte groter is dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht.

In de circulaire bodemsanering is aangegeven dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, wanneer er asbest wordt aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde (onafhankelijk van het volume).

4.6 Analyseresultaten grond en grondwater

In tabel 4.5 zijn de toetsingsresultaten van de grond en grondwater weergegeven en wordt per analysemonster het eindoordeel met betrekking tot de Wet bodembescherming en een indicatieve toetsing ten aanzien van het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3, de toetsingsresultaten in bijlage 4.

Tabel 4.5: Resultaten toetsing

Monster (traject)	Toetsing Wbb		Toetsing Bbk
	Beoordeling	Kritieke parameter	Beoordeling
Grond			
MMBG01 (0,0-0,5 m-mv)	+	Koper, kwik, lood, zink, PAK (10 VROM), PCB	Industrie
MMBG02 (0,0-0,5 m-mv)	+	Koper, kwik, lood, zink	Industrie
MMOG03 (0,5-2,0 m-mv)	+	Kwik	Altijd toepasbaar
Grondwater			
PB01-1-1 (3,0-4,0 m-mv)	+	Barium, xylenen, naftaleen	n.v.t.
	-	< Achtergrond-/streefwaarde	
	+	> Achtergrond-/streefwaarde	
	++	> Tussenwaarde	
	+++	> Interventiewaarde	

4.7 Grond

In de bovengrond van grondmengmonster MMBG01 zijn analytisch verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink, PAK (10 van VROM) en PCB (som 7) aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In grondmonster MMBG02, bestaande uit een zandlaag (bijmenging met zwak kooldeeltjes houdend), is analytisch een verhoogd gehalte koper, kwik, lood en zink aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In de ondergrond is een verhoogd gehalte kwik aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd gemeten boven de achtergrondwaarde.

4.8 Grondwater

In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd gemeten boven de streefwaarde.

4.9 Toetsing hypothese

In de onderstaande tabel staan de hypothesen weergegeven. Tevens wordt aangegeven of deze aangenomen of verworpen kan worden.

Tabel 4.6: Toetsing hypothesen

Deellocatie	Oppervlakte (m ²)	Hypothese	Verdachte stoffen	Verdachte bodemiaag	Toetsing
Onderzoekslocatie	2.250	Onverdacht	-	-	Verworpen

Door de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater dient de hypothese 'onverdachte locatie' formeel verworpen te worden. De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat de onderzoeksinspanning niet hoeft te worden herzien.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van SAB is door De Klinker Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer. Op verzoek van de opdrachtgever is de locatie D.G. van der Keesselstraat 46 buiten de onderzoekslocatie gebleven.

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

5.1 Conclusies

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- enkel ter plaatse van boring 02 is de bovengrond zwak kooldeeltjes houdend;
- in de bovengrond van grondmengmonster MMBG01 zijn analytisch verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink, PAK (10 van VROM) en PCB (som 7) aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in grondmonster MMBG02, bestaande uit een zandlaag met bijmenging (zwak kooldeeltjes houdend), is analytisch een verhoogd gehalte koper, kwik, lood en zink aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond is een verhoogd gehalte kwik aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd gemeten;
- in het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde;
- de hypothese dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2 Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE

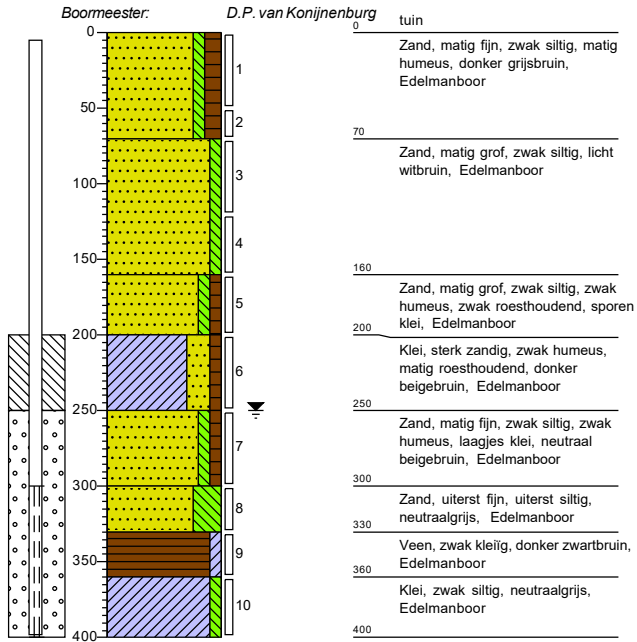




BIJLAGE 2: BOORSTATEN EN ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

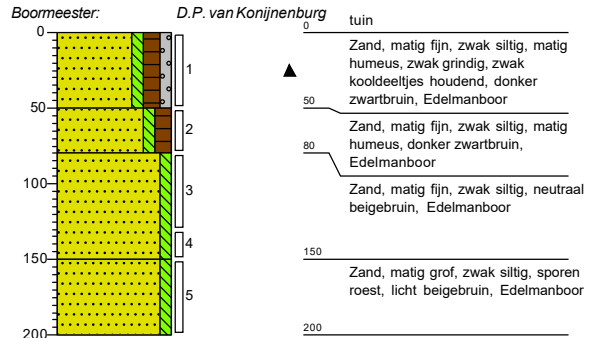
Boring: Pb01

Datum: 14-6-2022
GWS: 250



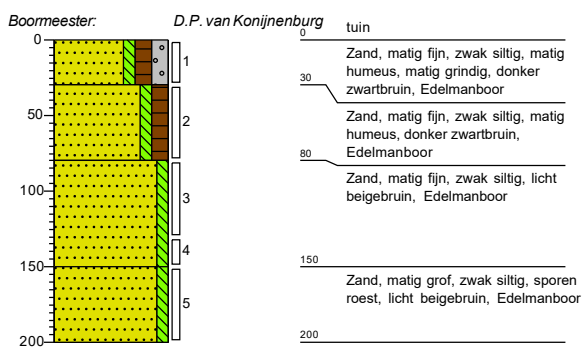
Boring: 02

Datum: 14-6-2022



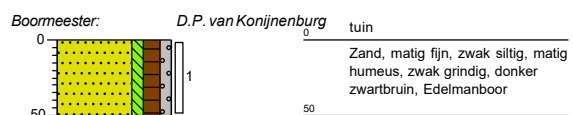
Boring: 03

Datum: 14-6-2022



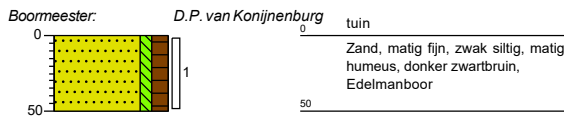
Boring: 04

Datum: 14-6-2022



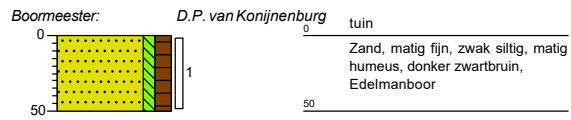
Boring: 05

Datum: 14-6-2022



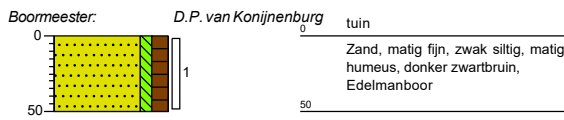
Boring: 06

Datum: 14-6-2022



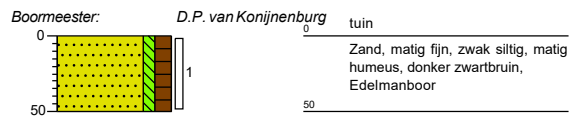
Boring: 07

Datum: 14-6-2022



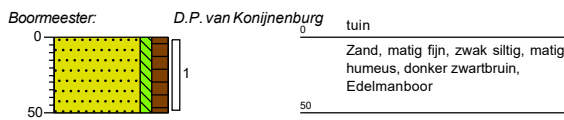
Boring: 08

Datum: 14-6-2022



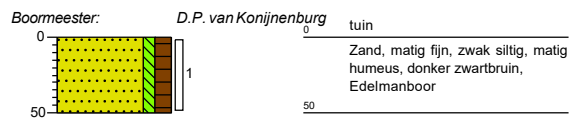
Boring: 09

Datum: 14-6-2022



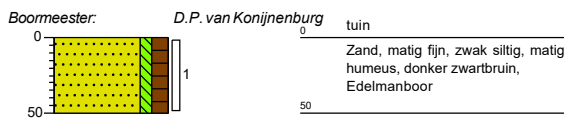
Boring: 10

Datum: 14-6-2022



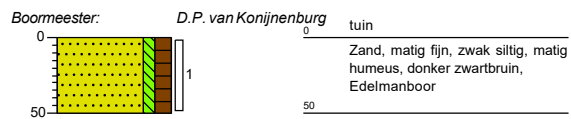
Boring: 11

Datum: 14-6-2022



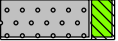
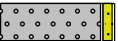
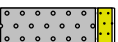
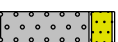
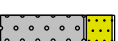
Boring: 12

Datum: 14-6-2022

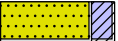
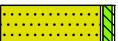





Legenda (conform NEN 5104)




grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig



veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig



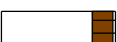

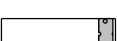

klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig





geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur




olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie


p.i.d.-waarde

-  > 0
-  > 1
-  > 10
-  > 100
-  > 1000
-  > 10000

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster
-  volumering

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water



BIJLAGE 3: ANALYSERESULTATEN

Analyserapport

De Klinker B.V.
Rob Linnenbank
Verlengde Ooyerhoekseweg 9
7207 BJ ZUTPHEN

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
Uw projectnummer : K2220155
SGS rapportnummer : 13687923, versienummer: 1.

Rotterdam, 23-06-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project K2220155. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13687923 - 1

Orderdatum 14-06-2022
 Startdatum 14-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie			
001	Grond (AS3000)	MMBG01			
002	Grond (AS3000)	MMBG02			
003	Grond (AS3000)	MMOG03			

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	93.5	90.1	92.7
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.4	2.3	<0.5
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	2.5	3.5	3.0
METALEN					
arsen	mg/kgds	S			<4
barium	mg/kgds	S	59	74	26
cadmium	mg/kgds	S	0.33	0.32	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	3.4	3.5	3.1
koper	mg/kgds	S	20	26	9.8
kwik	mg/kgds	S	0.26	0.34	0.12
lood	mg/kgds	S	140	120	30
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	11	11	11
zink	mg/kgds	S	120	120	38
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	0.15	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	3.5	0.08	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	1.2	0.04	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	2.9	0.29	0.03
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	1.4	0.15	0.01
chryseen	mg/kgds	S	1.1	0.16	0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.58	0.10	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	1.1	0.18	0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.59	0.14	0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.61	0.14	0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	13.13 ¹⁾	1.287 ¹⁾	0.108 ¹⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	1.1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	1.9	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	1.1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13687923 - 1

Orderdatum 14-06-2022
 Startdatum 14-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	MMBG01				
002	Grond (AS3000)	MMBG02				
003	Grond (AS3000)	MMOG03				

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	6.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		5	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
Rob Linnenbank
Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
Projectnummer K2220155
Rapportnummer 13687923 - 1

Orderdatum 14-06-2022
Startdatum 14-06-2022
Rapportagedatum 23-06-2022

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13687923 - 1

Orderdatum 14-06-2022
 Startdatum 14-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antracene	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antracene	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
arseen	Grond (AS3000)	AS3050-1 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting 6961)

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9848949	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848964	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848553	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848957	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848552	14-06-2022	14-06-2022	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13687923 - 1

Orderdatum 14-06-2022
 Startdatum 14-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9848963	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848932	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848960	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848954	16-06-2022	14-06-2022	ALC201
001	Y9848522	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
002	Y9848551	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848968	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848549	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848965	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848547	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848966	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848556	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848961	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848969	14-06-2022	14-06-2022	ALC201
003	Y9848955	14-06-2022	14-06-2022	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13687923 - 1

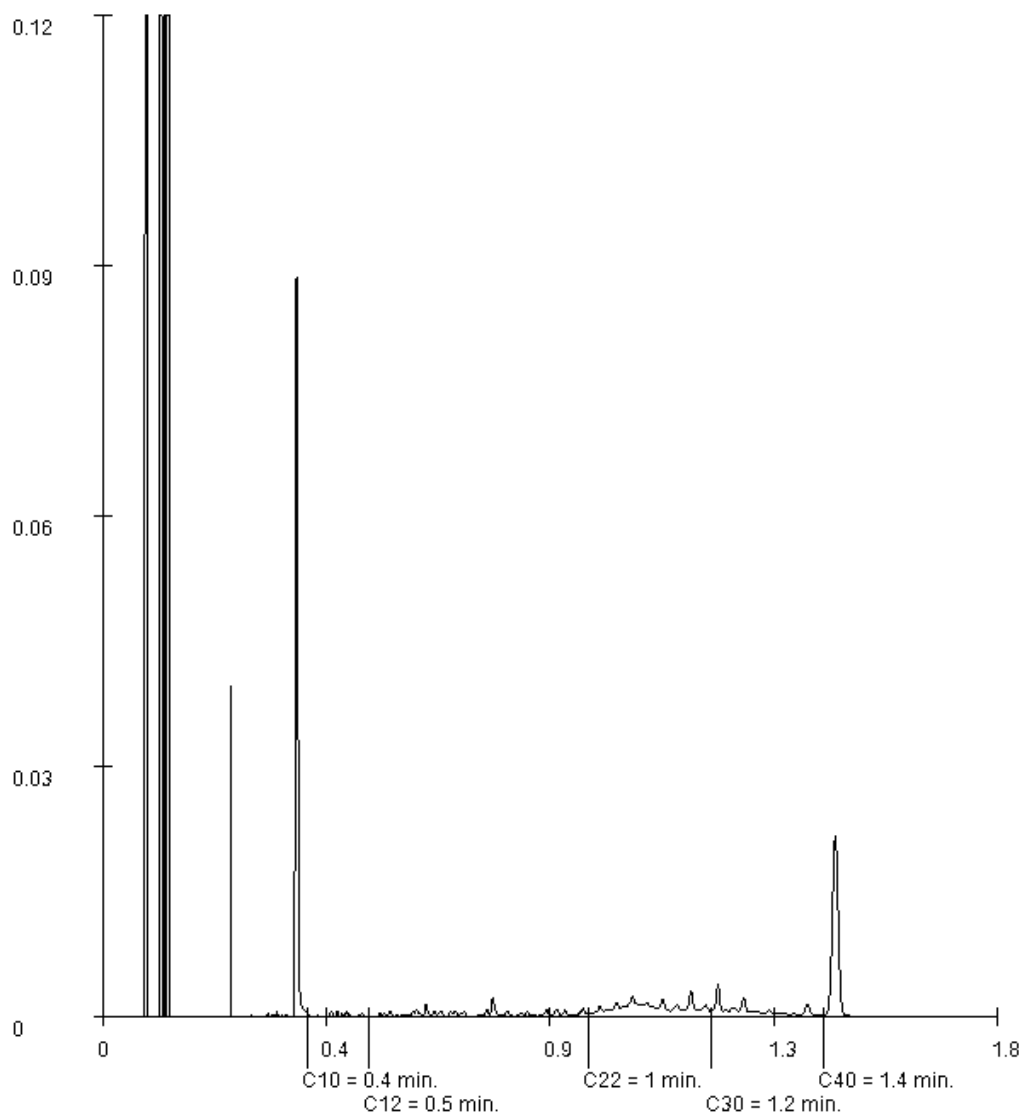
Orderdatum 14-06-2022
 Startdatum 14-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Monsternummer: 001
 Monster beschrijvingen MMBG01

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Analyserapport

De Klinker B.V.
Rob Linnenbank
Verlengde Ooyerhoekseweg 9
7207 BJ ZUTPHEN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
Uw projectnummer : K2220155
SGS rapportnummer : 13692177, versienummer: 1.

Rotterdam, 23-06-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project K2220155. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13692177 - 1

Orderdatum 21-06-2022
 Startdatum 21-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	Pb01-1-1		
Analyse	Eenheid	Q	001	
<i>METALEN</i>				
barium	µg/l	S	110	
cadmium	µg/l	S	<0.2	
kobalt	µg/l	S	<2	
koper	µg/l	S	<2	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	<2	
nikkel	µg/l	S	<3	
zink	µg/l	S	19	
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	0.34	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	
o-xyleen	µg/l	S	0.13	
p- en m-xyleen	µg/l	S	0.27	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.4 ¹⁾	
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	0.09	
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾	
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾	
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
<i>MINERALE OLIE</i>				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13692177 - 1

Orderdatum 21-06-2022
 Startdatum 21-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	Pb01-1-1

Analyse	Eenheid	Q	001
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

De Klinker B.V.
Rob Linnenbank
Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
Projectnummer K2220155
Rapportnummer 13692177 - 1

Orderdatum 21-06-2022
Startdatum 21-06-2022
Rapportagedatum 23-06-2022

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

Analyserapport

De Klinker B.V.
 Rob Linnenbank
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Projectnummer K2220155
 Rapportnummer 13692177 - 1

Orderdatum 21-06-2022
 Startdatum 21-06-2022
 Rapportagedatum 23-06-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xyleen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichlooretheenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B2070052	21-06-2022	21-06-2022	ALC204
001	G7050851	21-06-2022	21-06-2022	ALC236

Paraaf :



BIJLAGE 4: TOETSINGSTABELLEN

Grond

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
 (Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:47)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMBG01
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja				-				
droge stof	%	93.5	93.5			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.4	2.4			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	2.5	2.5			--				
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	59	215	215		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.33	0.554	0.554		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.4	11.3	11.3		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	20	40.1	40.1	*	WO	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.26	0.369	0.369	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	140	217	217	*	IN	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	30.8	30.8		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	120	275	275	*	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0.15	0.15			--	-			
fenantreen	mg/kg	3.5	3.5			--	-			
antraceen	mg/kg	1.2	1.2			--	-			
fluoranteen	mg/kg	2.9	2.9			--	-			
benzo(a)antraceen	mg/kg	1.4	1.4			--	-			
chryseen	mg/kg	1.1	1.1			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.58	0.58			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	1.1	1.1			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.59	0.59			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.61	0.61			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	13.13	13.1	13.1	*	IN	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 138	ug/kg	1.1	4.58			--	-			
PCB 153	ug/kg	1.9	7.92			--	-			
PCB 180	ug/kg	1.1	4.58			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	6.9	28.8	28.8	*	WO	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	14.6			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	14.6			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	5	20.8			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	14.6			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	58.3	58.3		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-001
 Monsteromschrijving MMBG01

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:47)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMBG02
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja				-				
droge stof	%	90.1	90.1			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.3	2.3			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	3.5	3.5			--				
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	74	241	241		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.32	0.531	0.531		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.5	10.6	10.6		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	26	50.6	50.6	*	WO	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.34	0.476	0.476	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	120	183	183	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	28.5	28.5		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	120	263	263	*	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fenantreen	mg/kg	0.08	0.08			--	-			
antracene	mg/kg	0.04	0.04			--	-			
fluoranteen	mg/kg	0.29	0.29			--	-			
benzo(a)antracene	mg/kg	0.15	0.15			--	-			
chryseen	mg/kg	0.16	0.16			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.10	0.1			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.18	0.18			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.14	0.14			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.14	0.14			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.287	1.29	1.29		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 138	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 153	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 180	ug/kg	<1	3.04			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	21.3	21.3		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	15.2			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	60.9	60.9		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-002
 Monsteromschrijving MMBG02

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:47)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMOG03
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja			-					
droge stof	%	92.7	92.7			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.5	0.5			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	3.0	3.0			--				
METALEN										
arsen	mg/kg	<4	4.78	4.78		<=AW	20	48	76	4
barium*	mg/kg	26	89.6	89.6		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	0.237	0.237		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.1	9.82	9.82		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	9.8	19.6	19.6		<=AW	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.12	0.17	0.17	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	30	46.4	46.4		<=AW	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	29.6	29.6		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	38	85.8	85.8		<=AW	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fenantreen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fluoranteen	mg/kg	0.03	0.03			--	-			
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
chryseen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.108	0.108	0.108		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 138	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 153	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 180	ug/kg	<1	3.5			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	24.5		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	17.5			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	70	70		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-003
 Monsteromschrijving MMOG03

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
ST	SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)
SC	SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)
AW	Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)
T	Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I	Interventie waarde (door SGS beheerd)
RBK	Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
>IND	Groter dan industrie
*	Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
**	Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
***	Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Roze	> Industrie
Oranje	>= Tussenwaarde (Bl ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	>= Achtergrond waarde

Normenblad**Toetskeuze: T.12: Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik ^o	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
arseen	mg/kg	20	27	76	76
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

*	Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging
Legenda normenblad	
AW	= Achtergrondwaarden
WO	= Maximale waarden bodemfunctieklassen wonen
IND	= Maximale waarden bodemfunctieklassen industrie
I	= Interventiewaarden
Normen en definities	http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:51)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMBG01
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Klasse industrie**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja				-				
droge stof	%	93.5	93.5			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.4	2.4			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	2.5	2.5			--				
METALEN										
barium*	mg/kg	59	215	215		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.33	0.554	0.554		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.4	11.3	11.3		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	20	40.1	40.1		* WO	40	115	190	5
kwik°	mg/kg	0.26	0.369	0.369		* WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	140	217	217		* IN	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	30.8	30.8		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	120	275	275		* IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0.15	0.15			--	-			
fenantreen	mg/kg	3.5	3.5			--	-			
antracene	mg/kg	1.2	1.2			--	-			
fluoranteen	mg/kg	2.9	2.9			--	-			
benzo(a)antracene	mg/kg	1.4	1.4			--	-			
chryseen	mg/kg	1.1	1.1			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.58	0.58			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	1.1	1.1			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.59	0.59			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.61	0.61			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	13.13	13.1	13.1		* IN	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	2.92			--	-			
PCB 138	ug/kg	1.1	4.58			--	-			
PCB 153	ug/kg	1.9	7.92			--	-			
PCB 180	ug/kg	1.1	4.58			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	6.9	28.8	28.8		* WO	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	14.6			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	14.6			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	5	20.8			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	14.6			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	58.3	58.3		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-001
 Monsteromschrijving MMBG01

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:51)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMBG02
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Klasse industrie**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja				-				
droge stof	%	90.1	90.1			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.3	2.3			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	3.5	3.5			--				
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	74	241	241		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.32	0.531	0.531		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.5	10.6	10.6		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	26	50.6	50.6		* WO	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.34	0.476	0.476		* WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	120	183	183		* WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	28.5	28.5		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	120	263	263		* IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fenantreen	mg/kg	0.08	0.08			--	-			
antracene	mg/kg	0.04	0.04			--	-			
fluoranteen	mg/kg	0.29	0.29			--	-			
benzo(a)antracene	mg/kg	0.15	0.15			--	-			
chryseen	mg/kg	0.16	0.16			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.10	0.1			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.18	0.18			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.14	0.14			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.14	0.14			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.287	1.29	1.29		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 138	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 153	ug/kg	<1	3.04			--	-			
PCB 180	ug/kg	<1	3.04			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	21.3	21.3		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	15.2			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	15.2			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	60.9	60.9		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-002
 Monsteromschrijving MMBG02

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem

(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 23-06-2022 - 08:51)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving MMOG03
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja				-				
droge stof	%	92.7	92.7			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.5	0.5			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	3.0	3.0			--				
METALEN										
arseen	mg/kg	<4	4.78	4.78		<=AW	20	48	76	4
barium*	mg/kg	26	89.6	89.6		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	0.237	0.237		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.1	9.82	9.82		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	9.8	19.6	19.6		<=AW	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.12	0.17	0.17	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	30	46.4	46.4		<=AW	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	11	29.6	29.6		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	38	85.8	85.8		<=AW	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fenantreen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
fluoranteen	mg/kg	0.03	0.03			--	-			
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
chryseen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007			--	-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.01	0.01			--	-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.108	0.108	0.108		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 52	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 101	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 118	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 138	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 153	ug/kg	<1	3.5			--	-			
PCB 180	ug/kg	<1	3.5			--	-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	24.5		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C22-C30	mg/kg	<5	17.5			--	--			
fractie C30-C40	mg/kg	<5	17.5			--	--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	70	70		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13687923-003
 Monsteromschrijving MMOG03

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
ST	SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)
SC	SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)
AW	Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)
T	Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I	Interventie waarde (door SGS beheerd)
RBK	Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
o	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing.
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
NT>I	Niet toepasbaar > interventiewaarde
NT	Niet toepasbaar
*	Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
**	Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
***	Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
BT/BC gem	gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)

Kleur informatie

Rood	overschrijding klasse B / Interventiewaarde, nooit toepasbaar
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau)
Blauw	Klasse wonen of klasse industrie (monsterniveau)
Blauw	>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau

Normenblad**Toetskeuze: T.1: Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik ^o	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
arseen	mg/kg	20	27	76	76
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

*

Legenda normenblad

AW

WO

IND

I

Normen en definities

Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

= Achtergrondwaarden

= Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen

= Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie

= Interventiewaarden

<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>



Grondwater

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 24-06-2022 - 08:35)

Projectcode K2220155
 Projectnaam D.G van der Keesselstraat 34-52 te Deventer
 Monsteromschrijving Pb01-1-1
 Monstersoort Grondwater (AS3000)
 Monster conclusie **Overschrijding Streefwaarde**

Analyse	Einheid	SR	BT	ST	SC	BC	S	T	I	RBK
METALEN										
barium	ug/l	110	110	110	*	>S	50	338	625	20
cadmium	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.4	3.2	6	0.2
kobalt	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	20	60	100	2
koper	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	15	45	75	2
kwik	ug/l	<0.05	0.035	<0.05		<=S	0.05	0.18	0.3	0.05
lood	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	15	45	75	2
molybdeen	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	5	152	300	2
nikkel	ug/l	<3	2.1	<3		<=S	15	45	75	3
zink	ug/l	19	19	19		<=S	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN										
benzeen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.2	15	30	0.2
tolueen	ug/l	0.34	0.34	0.34		<=S	7	504	1000	0.2
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	4	77	150	0.2
o-xyleen	ug/l	0.13	0.13	0.13	--	-				0.1
p- en m-xyleen	ug/l	0.27	0.27	0.27	--	-				0.2
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.4	0.4	0.4	*	>S	0.2	35	70	0.21
styreen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	6	153	300	0.2
naftaleen	ug/l	0.09	0.09	0.09	*	>S	0.01	35	70	0.02
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN										
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	7	454	900	0.2
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	7	204	400	0.2
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1	--	-				0.1
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1	--	-				0.1
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	0.14	0.14		<=S	0.01	10	20	0.14
dichloormethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.01	500	1000	0.2
1,1-dichloorpropan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
1,3-dichloorpropan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	0.42	0.42		<=S	0.8	40	80	0.42
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	20	40	0.1
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	150	300	0.1
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	65	130	0.1
trichlooretheen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	24	262	500	0.2
chloroform	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	6	203	400	0.2
vinylchloride	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.01	2.5	5	0.2
tribroommethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		---			630	0.2
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C12-C22	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C22-C30	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C30-C40	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	35	<50		<=S	50	325	600	50

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS

	Einheid	BT	BC
13692177-001			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	1.16	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	0.00129	

Monstercode 13692177-001
 Monsteromschrijving Pb01-1-1

Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport
BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC Toetsoordeel
ST SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)
SC SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)
AW Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)
T Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I Interventie waarde (door SGS beheerd)
RBK Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk
-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
--- Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
<=S Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
>S Groter dan de streefwaarde
>I Groter dan interventiewaarde
>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
^ Enkele parameters ontbreken in de som
* Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
** Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)
*** Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)

Kleur informatie

Rood > Interventiewaarde
Oranje >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw > streefwaarde

Normenblad

Toetskeuze: T.13: Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

Analyse	Eenheid	S	I
METALEN			
barium	ug/l	50	625
cadmium	ug/l	0.4	6
kobalt	ug/l	20	100
koper	ug/l	15	75
kwik	ug/l	0.05	0.3
lood	ug/l	15	75
molybdeen	ug/l	5	300
nikkel	ug/l	15	75
zink	ug/l	65	800
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	ug/l	0.2	30
tolueen	ug/l	7	1000
ethylbenzeen	ug/l	4	150
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.2	70
styreen	ug/l	6	300
naftaleen	ug/l	0.01	70
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	400
1,1-dichlooretheen	ug/l	0.01	10
dichloormethaan	ug/l	0.01	1000
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.01	20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.8	80
tetrachlooretheen	ug/l	0.01	40
tetrachloormethaan	ug/l	0.01	10
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0.01	130
trichlooretheen	ug/l	24	500
chloroform	ug/l	6	400
vinylchloride	ug/l	0.01	5
tribroommethaan	ug/l		630
MINERALE OLIE			
totaal olie C10 - C40	ug/l	50	600

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

S

= Streefwaarden

I

= Interventiewaarden






Normen en definities

<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

BIJLAGE 5: SITUERING MONSTERPUNTEN

Bijlage 5

Legenda

-  onderzoekslocatie
-  Buiten onderzoekslocatie
-  boringen 0,5 m
-  boringen 2,0 m
-  peilbuis



Situatietekening

projectnummer K2220155
D.G. van der Keesselstraat 34-52
Deventer

BIJLAGE 6: CHECKLIST VOORONDERZOEK

Onderzoeksaspecten bij milieuhygiënisch vooronderzoek

Onderzoeksaspecten		Aanleiding tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	O	O					
	Hoogteligging					V		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	V	V		V	V	V	
	Antropogene lagen in de bodem	V	V	V	V	V	V	V
	Geohydrologie	V	V					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van Ernstige bodemverontreiniging?	V		V	V	V	V	V
	Kwaliteit o.b.v. BKK	V	O	V	V	V	V	V
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	V	V	V	V	V		V
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situaties, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	V	O	V	V	V		V
	Huidig	V	V		V	V	V	
	Toekomst		V			O		
	Asbestverdacht	V		V	V	V	V	V
5. Terreinverkenning								
V: Verplicht onderzoeksaspect								
O: Optioneel								

A) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek volgens 6.2.1;

B) opstellen hypothese over de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bij nul- en eindsituatieonderzoek (Omgevingsvergunning milieu of Activiteitenbesluit, volgens 6.2.2);

C) opstellen hypothese over de bodemkwaliteitsklasse van de ontvangende bodem voorafgaande aan het toepassen van grond of baggerspecie (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.3);

D) opstellen hypothese over de milieuhygiënische kwaliteit ten behoeve van partijkeuring, volgens 6.2.4;

E) opstellen of actualiseren van een bodemkwaliteitskaart (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.5);

F) toetsing gebruik bodemkwaliteitskaarten bij te ontgraven grond en het toepassen van grond (het Besluit bodemkwaliteit, volgens 6.2.6);

G) opstellen hypothese over de bodemkwaliteit bij tijdelijke uitplaatsing en bij overig projectmatig grondverzet ten behoeve van het inschatten van arbeidshygiënische risico's, volgens 6.2.7.


BIJLAGE 7: HISTORISCHE INFORMATIE

D.G. van der Keesselstraat 34-52 Deventer


Omgevingsrapportage





Bodem

 Locaties

Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie aan en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd.

Naast deze bevoegde gezagen voor de Wet bodembescherming zijn alle gemeenten bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging.

Sinds de oprichting van de Omgevingsdiensten in 2018 zijn (een deel van) de bodemtaken overgedragen van de provincie en gemeenten aan de Omgevingsdienst Twente en de Omgevingsdienst IJsselland.

In Overijssel werken de provincie, omgevingsdiensten en een groot aantal gemeenten met hetzelfde Bodeminformatiesysteem (BIS); een overzicht hiervan is opgenomen in bijgevoegde tabel. In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit dat BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Indien uit de tabel blijkt dat de gemeentelijke gegevens niet of gedeeltelijk worden meegenomen in het BIS, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente voor het verkrijgen van de relevante bodemdata.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geautomatiseerd geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens, of melding wilt maken van niet goed geanonimiseerde documenten of andere fouten of onvolkomenheden in de rapportage dan kunt u contact opnemen met de betreffende Omgevingsdienst of gemeente. De contactgegevens staan in onderstaande tabel.

Gemeente	Gegevens opgenomen in het gezamenlijke BIS en in deze rapportage	Aanvullende informatie op te vragen via
Almelo	ja	bodemdata@almelo.nl
Borne	ja	info@borne.nl
Dalfsen	ja	bodem@odijsselland.nl
Deventer	ja	bodem@odijsselland.nl
Dinkelland	ja	info@dinkelland.nl
Enschede	nee	http://www.enschede.nl/ondergrond
Haaksbergen	deels	gemeente@haaksbergen.nl
Hardenberg	ja	bodem@odijsselland.nl
Hellendoorn	ja	gemeente@hellendoorn.nl
Hengelo	ja	gemeente@hengelo.nl
Hof van Twente	ja	info@hofvantwente.nl
Kampen	ja	bodem@odijsselland.nl

Losser	deels	gemeente@losser.nl
Oldenzaal	ja	info@oldenzaal.nl
Olst-Wijhe	ja	bodem@odijsselland.nl
Ommen	ja	bodem@odijsselland.nl
Raalte	ja	bodem@odijsselland.nl
Rijssen-Holten	ja	gemeente@rijssen-holten.nl
Staphorst	ja	bodem@odijsselland.nl
Steenwijkerland	ja	bodem@odijsselland.nl
Tubbergen	ja	gemeente@tubbergen.nl
Twenterand	ja	info@twenterand.nl
Wierden	nee	bouwenenwonen@wierden.nl
Zwartewaterland	ja	bodem@odijsselland.nl
Zwolle	ja	bodem@odijsselland.nl
Omgevingsdienst Twente	ja van provincie	info@odtwente.nl
Omgevingsdienst IJsselland	ja van provincie	bodem@odijsselland.nl

Binnen het aangegeven zoekgebied is geen informatie aangetroffen.

Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten, provincie en omgevingsdiensten in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeenten, provincie en omgevingsdiensten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)

Als op is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

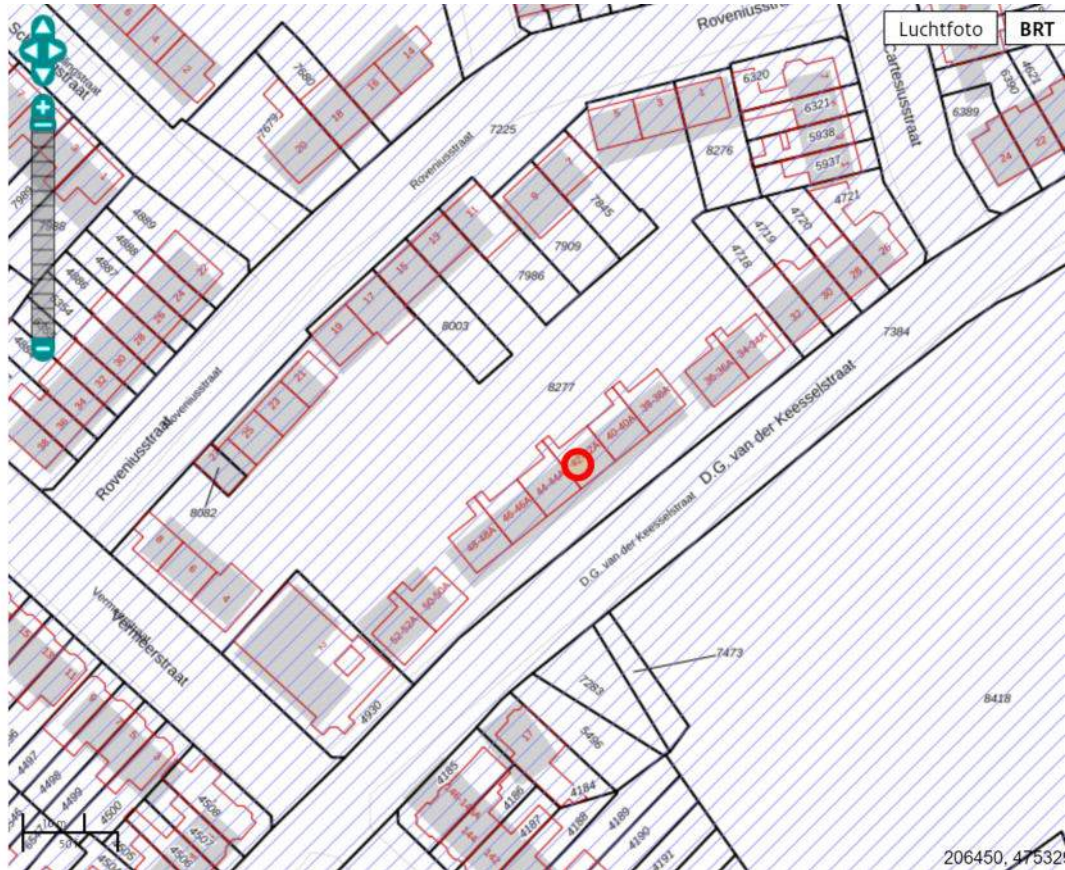
Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

[Show the Debugger Trace Report](#)



Rapport Bodemloket

Datum: 18-5-2022



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Herbestemming & hergebruik



Quickscan Ecologisch Onderzoek

D.G. van der Keesselstraat te Deventer

Opdrachtgever: Rentree





Quickscan Ecologisch Onderzoek

D.G. van der Keesselstraat te Deventer

Projectnummer: 2021-0502

8-9-2021

Versie 1.0

Ben ten Oever

Adviseur Ecologie

b.tenoever@lycens.nl

M 06 160 074 42

Merijn van Hoek

Projectleider Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05



Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding.....	6
1.2. Leeswijzer	6
2. Het plangebied	7
2.1. Situering.....	7
2.2. Beschrijving van het plangebied.....	7
3. Voorgenomen activiteiten.....	9
3.1. Algemeen	9
3.2. Mogelijk effect op beschermde soorten en/of -gebieden.....	9
3.3. Vaststellen van de invloedsfeer.....	9
3.4. Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	10
4. Gebiedsbescherming	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Natuurnetwerk Nederland.....	11
4.3. Natura 2000.....	12
4.4. Slotconclusie	15
5. Soortenbescherming.....	16
5.1. Verwachting en bureauonderzoek.....	16
5.2. Methode	16
5.3. Resultaten.....	18
5.4. Toetsingskader.....	21
5.5. Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	22
5.6. Historische gegevens en overige bronnen.....	27
5.7. Volledigheid van het onderzoek.....	27
6. Conclusie	28
7. Bronnen	30
Bijlagen	
Bijlage 1: Foto's	31
Bijlage 2: Toelichting Wet natuurbescherming	34

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor de sloop en nieuwbouw van woningen aan D.G. van der Keesselstraat te Deventer. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Lycens B.V. gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 18 augustus 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermde vleermuis en grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Er is in 2020 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van gierzwaluwen en huismussen zijn vastgesteld in het plangebied (16 oktober 2020, Natuurbank Overijssel). Gezien de huidige staat en vorm van het plangebied, is het plangebied onveranderd ten opzichte van het recentelijk uitgevoerde nader onderzoek. Dit betekent dat het uitgevoerde nader onderzoek nog steeds geldig is en er geen nieuw onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen nodig is. Voor nader informatie wordt verwezen naar het rapport: Natuurwaardenonderzoek D.G. Van der Keesselstraat 34-52 te Deventer, projectnummer 2918, versie 1.0, 16 oktober 2020.

Voor de overige nestelende vogelsoorten in het plangebied, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Er dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode.

De egel en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. De egel mag niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden of er dient gewerkt te worden volgens een door de minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de egel, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn of dient gewerkt te worden conform een toepasbare Gedragscode.

Amfibieën en overige grondgebonden zoogdieren mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, niet af.

Samenvattende conclusie

- Vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogelsoorten aanwezig;
- Nader onderzoek vleermuizen verplicht;
- Nader onderzoek huismus en gierzwaluw verplicht;
- Overig aanwezige vogelsoorten uitsluitend bezette vogelnesten beschermd tijdens de voortplantingsperiode. Een niet bezet nest is niet beschermd. Er dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode om verstoring en vernieling van bezette nesten te voorkomen;
- De egel en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de egel, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn of dient gewerkt te worden conform een toepasbare Gedragscode;
- Aanwezige amfibieën en overige grondgebonden zoogdieren mogen niet worden gedood en moeten worden weggevangen. Indien dit niet voorkomen kan worden, dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode of dient ontheffing te worden aangevraagd;
- Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er zijn concrete plannen voor de sloop en nieuwbouw van woningen aan D.G. van der Keesselstraat te Deventer. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Lycens B.V. gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Doel van deze rapportage

De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering. Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 komen vervolgens de voorgenomen activiteiten aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat de uitleg en uitwerking van de gebiedsbescherming. Hoofdstuk 5 bevat de uitleg en uitwerking van de soortenbescherming. In hoofdstuk 6 komt de conclusie aan de orde. Voor de geraadpleegde bronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 7. In de bijlage zijn foto's van het plangebied en aanvullende informatie te vinden.

2. Het plangebied

2.1. Situering

Het plangebied is gesitueerd aan D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer. Het plangebied ligt in de woonkern Deventer en wordt omgeven door openbare ruimte en stedelijk gebied. In figuur 2.1 wordt de globale ligging van het plangebied (rode marker) weergegeven op een topografische kaart.



Figuur 2.1: Globale ligging van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting en verharding en wordt omgeven door woonerven en openbare ruimte. In het plangebied staan 3 blokken rijwoningen met bijgebouwen. De woningen en bijgebouwen beschikken over bakstenen gevels zonder luchtspouw. De gebouwen zijn gedekt met dakpannen en beschikken over dakisolatie. Onder de dakpannen van de bijgebouwen is vogelschroot aangebracht, maar niet onder de dakpannen van de woningen. In het plangebied staat beplanting, zoals bomen, struiken en klimop. Verder bestaat het plangebied uit verharding. Voor een verbeelding van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 1. In figuur 2.2 wordt de begrenzing (rode kader) van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2: Begrenzing van het plangebied.

3. Voorgenomen activiteiten

3.1. Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande gebouwen (woningen en bijgebouwen) in het plangebied te slopen om nieuwe woningen met bijgebouwen te realiseren. De locatie en het aantal woningen zijn vooralsnog onbekend. Eveneens wordt beplanting gerooid, verharding en opgeslagen spullen en rommel verwijderd ten behoeve van de ontikking.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- > slopen bebouwing;
- > rooien beplanting;
- > verwijderen opgeslagen spullen en rommel;
- > bouwrijp maken bouwplaats;
- > bouwen woningen en bijgebouwen;
- > aanleggen verharding en beplanting.

3.2. Mogelijk effect op beschermde soorten en/of –gebieden

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- > verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden.

Mogelijke permanente invloeden:

- > mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- > vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- > aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten.

3.3. Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals sloop- en bouwwerkzaamheden.

Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit

Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan woonerven en openbare ruimte. Vanwege de lokale invloedssfeer, wordt het onderzoeksgebied gelijkgesteld aan het plangebied. Er is geen aanleiding te veronderstellen dan beschermde soorten en/of -waarden buiten het plangebied op een dusdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties.

3.4. Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gelijkgesteld aan het plangebied.

4. Gebiedsbescherming

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied (Natura 2000) en het Natuurnetwerk Nederland.

4.2. Natuurnetwerk Nederland

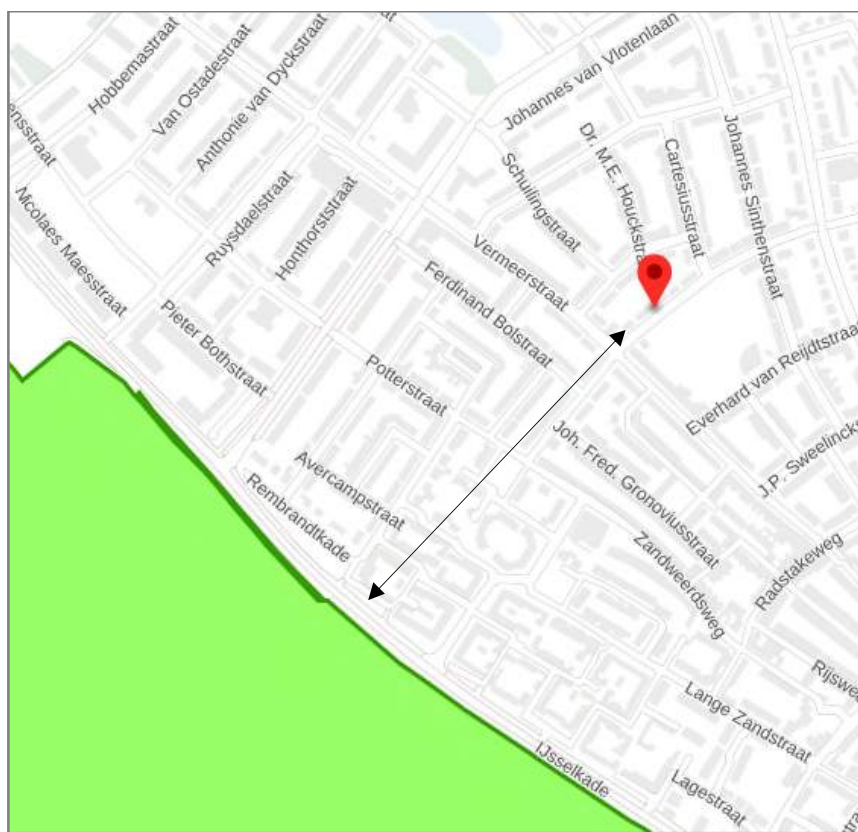
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op 480 meter afstand van het plangebied. In figuur 4.1 wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland (groene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Figuur 4.1: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

4.3. Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming).

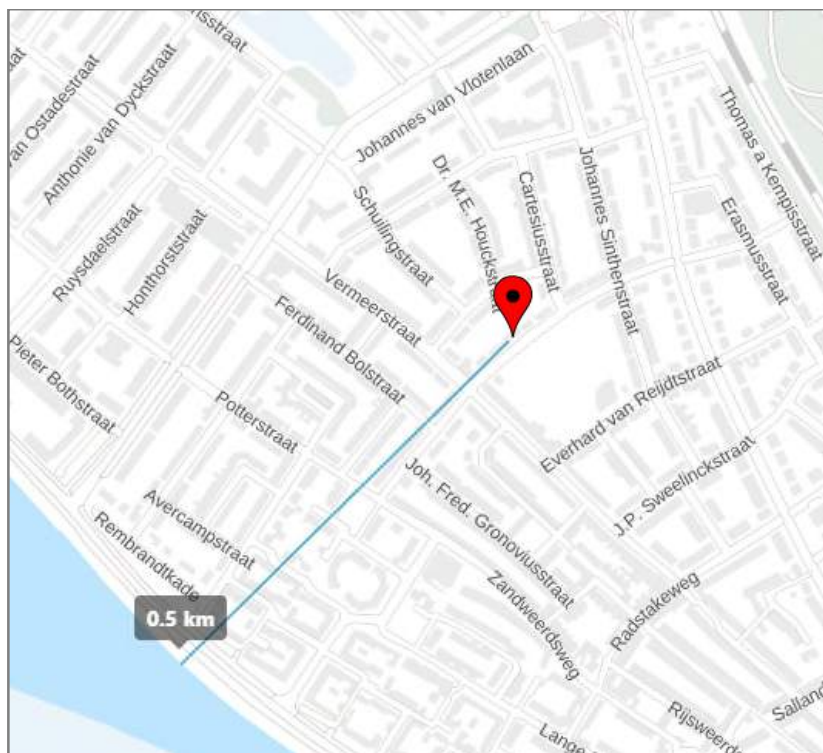
De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin wordt gesteld dat bouw- en sloopactiviteiten en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk met daarbij behorende vervoersbewegingen beschouwd worden als een activiteit die partieel is vrijgesteld voor het aspect stikstof ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Tijdelijke stikstofdepositie afkomstig uit de bouwsector gedurende de realisatiefase wordt buiten beschouwing gelaten. Overige stikstofdepositie, waaronder stikstof afkomstig uit de gebruiksfase, dient wel te worden getoetst.

Ligging t.o.v. Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied en ligt op 500 meter afstand van het plangebied. In figuur 4.2 wordt de ligging van Natura 2000-gebied (lichtblauwe kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Figuur 4.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: pdok.nl).

Stikstofgevoelige habitattypen

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Rijntakken bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

Beoordeling Stikstof

Als gevolg van het slopen en het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied, neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, tijdens de gebruiksfase, mogelijk toe ten opzichte van de huidige situatie. Echter, zullen de woningen een betere isolatie hebben en zal het gasverbruik niet toenemen. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied en de omvang van het project, kan een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Deze conclusie wordt getrokken op basis van ervaring met stikstofberekeningen voor soortgelijke projecten, zowel qua omvang, als afstand tussen plangebied en stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied.

Wettelijke consequenties

Voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied en leidt daarom niet tot wettelijke consequenties.

4.4. Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

5. Soortenbescherming

5.1. Verwachting en bureauonderzoek

Uit de bureaustudie (bronnenonderzoek) zijn geen veldbiologische gegevens naar voren gekomen die bruikbaar zijn voor deze studie.

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting en verharding en wordt omgeven door openbare ruimte en stedelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- > amfibieën;
- > grondgebonden zoogdieren;
- > vleermuizen;
- > vogels.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

5.2. Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 18 augustus 2021 tijdens de daglichtperiode bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Bushnell Prime 8x32), zaklamp en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Amfibieën

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën. De meeste amfibieën hebben de voorplantingswateren verlaten en bezetten de landbiotoop. Amfibieën in landbiotoop zitten overdag ook meestal weggekropen in holen en gaten in de grond of onder strooisel, bladeren, takken, rommel of opgeslagen goederen en zijn dan lastig waar te nemen.

Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek. Verschillende beschermde grondgebonden diersoorten hebben zogende zogen in deze tijd van het jaar en veel grondgebonden zoogdieren benutten de voortplantingsplaats als vaste rustplaats buiten de voortplantingsperiode.

Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het onderzoeksgebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Er is in het onderzoeksgebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en gebouwen. De gebouwen en bomen zijn beoordeeld op de geschiktheid als verblijfplaats. Daarbij is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen in en aan de gebouwen en bomen.

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag dat vleermuizen foerageren of lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute, maar de mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels omdat de meeste vogels in deze tijd van het jaar territorium-indicerend gedrag (zingen/balts) vertonen en veel soorten een bezet nest hebben. Sommige standvogels (dit zijn vogels die niet wegtrekken in de winter), zoals de huismus, steen- en kerkuil zijn doorgaans het hele jaar door aanwezig in de buurt van de nest-/rustplaats.

In het plangebied is gekeken naar vogels, oude nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporten, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. De bebouwing is o.a. onderzocht op de aanwezigheid van huismussennesten. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

5.3. Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

Amfibieën

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt een deel van het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als gewone pad en bruine kikker benutten de buitenruimte mogelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Voorgenomende soorten komen niet in het plangebied voor en er zijn geen waarnemingen van deze soorten in of nabij het plangebied bekend.

Als gevolg van het verwijderen van de opgeslagen spullen en rommel, het rooien van beplanting en het uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende amfibieën, wordt niet aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- verwijderen opgeslagen spullen en rommel;
- rooien beplanting;
- uitvoeren grondverzet.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat grondgebonden zoogdieren een vaste rust- en/of voortplantingslocatie bezetten in het plangebied, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde grondgebonden zoogdiersoorten als bosmuis, huisspitsmuis, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet de bosmuis, huisspitsmuis en egel er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder lage, dichte begroeiing en onder opgeslagen spullen en rommel (egel, zie figuur 5.1). Er zijn geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen van de steenmarter aangetroffen. Deze zijn gemakkelijk vast te stellen aan de hand van prooiresten en latrine.



Figuur 5.1: Opgeslagen spullen (rode cirkel) die een potentiële verblijfplaats voor egel vormt.

Als gevolg van het verwijderen van de opgeslagen spullen en rommel, het rooien van beplanting en het uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, wordt niet aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- > verwijderen opgeslagen spullen en rommel;
- > rooien beplanting;
- > uitvoeren grondverzet.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Er zijn echter wel potentiële invliegopeningen in de gevels en dakvlak waargenomen, zoals gaten en kieren in de gevels en tussen dakpannen en gevels, die vleermuizen de kans bieden een verblijfplaats te bezetten in de bebouwing. Er zijn in het plangebied geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen zoals een holle ruimte achter een vensterluik, gevelbetimmering, zonnescherm of windveer. De opgaande beplanting die zal worden gerooid, vormt geen potentiële verblijfplaats voor vleermuizen; deze bomen beschikken niet over hopen in de stam of losse schors.

Door het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en wordt mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- slopen bebouwing.

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als een geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende soorten rond de bebouwing en bomen en vliegen ze over het plangebied terwijl ze foerageren rond bomen en bebouwing die net buiten het plangebied staan. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied mogelijk aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- rooien beplanting.

Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij lantarenpalen en gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- geen.

Vogels

Vogels benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, en mogelijk nestelen algemene vogelsoorten in het plangebied. Vogels nestelen in/aan de bebouwing en in beplanting. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn huismus, gierzwaluw, merel, winterkoning, houtduif, holenduif, heggemus en koolmees. Er zijn tijdens het veldbezoek huismussen en gierzwaluwen nabij het plangebied waargenomen. De bebouwing is gedekt met dakpannen en beschikt over dakbeschot. Tussen de dakpannen en dakgoot zitten kieren die huismussen kunnen benutten om er een nestplaats onder te bezetten. Tussen de dakpannen en gevels zitten gaten en kieren waardoor nesten van gierzwaluwen in de bebouwing niet uitgesloten kunnen worden.

Door het slopen van de bebouwing en het rooien van beplanting, wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en/of vernield worden. Als gevolg van het beschadigen/vernielen van bezette vogelnesten, worden mogelijk eieren beschadigd of vernield of worden (jonge) vogels verwond of gedood. Door het bebouwen en verharden van het plangebied wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels niet aangetast.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- > slopen bebouwing;
- > rooien beplanting.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.4. Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor sommige in de Wet natuurbescherming genoemde soorten geldt een ontheffing voor het opzettelijk doden en vangen en het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de vrijstellingsregeling van de Provincie Overijssel van kracht. Zoals in de meeste provincies in Nederland, mogen in Zuid-Holland beschermde soorten niet gedood worden als gevolg van activiteiten die uitgevoerd worden in verband met een ruimtelijke ontwikkeling.

Ook gelden er bepaalde vrijstellingen voor het verbod op doden mits er gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode.

Foerageergebied

Foerageergebied voor veel beschermde soorten is niet expliciet beschermd in de Wet natuurbescherming. Foerageergebied van soorten, beschermd volgens de Habitatrichtlijn is beschermd, evenals foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats die niet of nauwelijks in staat zijn alternatief foerageergebied te zoeken, zoals huismus en steenuil. Het aantasten van foerageergebied van nationaal beschermde soorten, uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, leidt niet tot wettelijke consequenties, zolang de functionaliteit van de vaste rust- en voortplantingsplaats, maar niet wordt aangetast.

Zorgplicht

Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11. In het tweede lid wordt de zorgplicht iets geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

- 1 dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- 2 indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- 3 voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Wettelijk kader

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is het toegestaan om sommige soorten opzettelijk te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

In het kader moet zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betreft maatwerk. Indien het mogelijk is om zinvolle concrete maatregelen m.b.t. de zorgplicht te benoemen, zijn deze opgenomen in dit rapport.

5.5. Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Amfibieën

Door het verwijderen van opgeslagen spullen en rommel, het rooien van beplanting en het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De in het plangebied voorkomende amfibieën mogen niet gedood worden. Voor het beschadigen/vernielen van de rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat deze dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen ze weggejaagd of weggevangen te worden en elders weer losgelaten te worden.

Amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- geen, mits er geen beschermde dieren gedood worden.

Grondgebonden zoogdieren

Egel

De egel en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. De egel mag niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de egel, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn òf dienst gewerkt te worden conform een door de Minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode.

Indien gekozen wordt een ontheffing aan te willen vragen, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van het plangebied voor egels. Indien aangenomen wordt dat de egel er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats bezet, en er gekozen wordt te gaan werken volgens de Gedragscode, dient gewerkt te worden volgens de eisen en voorwaarden, zoals verwoord in de Gedragscode. Zo dient de takkenbos en beplanting gerooid te worden buiten de kwetsbare periode. Ter compensatie voor het verlies van de vaste rust- en voortplantingsplaats dient een vervangende vaste rust- en voortplantingsplaats aangeboden te worden in de vorm van een egelkast. Ook dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden en dient een logboek bijgehouden te worden, waarin de genomen maatregelen beschreven staan.

Overige soorten

De overige grondgebonden zoogdieren mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- met betrekking tot de egel: werken conform een Gedragscode of ontheffing aanvragen;
- met betrekking tot overige soorten: geen, mits er geen beschermde dieren gedood worden.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuisprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode half mei-september.

Om een ontheffing voor het beschadigen/vernielen van een verblijfplaats van vleermuizen of het verstoren van een vleermuis, te kunnen verkrijgen, moet er sprake zijn van een wettelijk belang, zoals opgenomen in de Habitatrichtlijn.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- nader onderzoek naar de functie van bebouwing voor vleermuizen.

Essentieel foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- geen.

Vliegroute

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen essentiële vliegroute van vleermuizen aangetast. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- geen.

Vogels

Huismus en gierzwaluw

Als gevolg van de het slopen van de woningen, wordt mogelijk een nest of nestplaats van een huismus en/of gierzwaluw beschadigd en vernield met als gevolg dat mogelijk vogels gedood worden of eieren beschadigd of vernield worden. Om nesten van huismussen en gierzwaluwen in de bebouwing in het plangebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig huismusonderzoek, conform Kennisdocument Huismus, bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het plangebied in de periode 1 april tot en met 15 mei. Een volledig gierzwaluwonderzoek, conform Kennisdocument Gierzwaluw, bestaat uit drie avondbezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 15 juli.

Overige soorten

Voor de overige nestelende vogelsoorten in het plangebied, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

Om een ontheffing, voor het beschadigen/vernielen van een nest of nestplaats van huismussen en/of gierzwaluwen of het verstoren van een huismus en/of gierzwaluw, te kunnen verkrijgen, moet er sprake zijn van een wettelijk belang, zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- met betrekking tot huismus en gierzwaluw: nader onderzoek naar mogelijke nestplaats in de bebouwing;
- met betrekking tot overige soorten: rooien beplanting buiten de voortplantingsperiode.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In tabel 5.1 en tabel 5.2 worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Tabel 5.1: Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
<i>Amfibieën</i>	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
<i>Amfibieën</i>	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
<i>Amfibieën</i>	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
<i>Amfibieën</i>	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, werken volgens een Gedragscode of ontheffing aanvragen
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten m.u.v. egel	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Egel	Art. 3.10 lid 1b	Werken conform Gedragscode of ontheffing van verbodsbepalingen aanvragen
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Doden van dieren	Diverse soorten m.u.v. egel	Art. 3.10 lid 1a	Werken conform Gedragscode of ontheffing van verbodsbepalingen aanvragen
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Doden van dieren	Egel	Art. 3.10 lid 1a	Werken conform Gedragscode of ontheffing van verbodsbepalingen aanvragen
<i>Vleermuizen</i>	Verblijfplaats	Mogelijk	Art. 3.5 lid 4	Nader onderzoek naar verblijfplaats verplicht
<i>Vleermuizen</i>	Foerageergebied	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
<i>Vleermuizen</i>	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
<i>Vleermuizen</i>	Doden van dieren	Mogelijk	Art. 3.5 lid 1	Nader onderzoek naar verblijfplaats verplicht
<i>Vogels</i>	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
<i>Vogels</i>	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Werken buiten voortplantingsperiode
<i>Vogels</i>	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Huismus en gierzwaluw	Art. 3.1 lid 2	Nader onderzoek naar nestplaats verplicht
<i>Vogels</i>	Doden van dieren	Huismus en gierzwaluw	Art. 3.1 lid 1	Nader onderzoek naar nestplaats verplicht
<i>Vogels</i>	Doden van dieren	Diverse soorten m.u.v. huismus en gierzwaluw	Art. 3.1 lid 1	Werken buiten voortplantingsperiode
<i>Overige soorten</i>	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Tabel 5.2: Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

Soortgroep	Vaste rust plaats	Voortplantingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel-foerageergebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
<i>Amfibieën</i>	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Mogelijk, werken conform Gedragscode of ontheffing van verbodsbepalingen aanvragen
<i>Vleermuizen</i>	Ja, mogelijk	Ja, mogelijk	Nee	Nee	Ja	Ja	Mogelijk
<i>Vogels</i>	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Ja	Mogelijk

5.6. Historische gegevens en overige bronnen

Er is in 2020 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van gierzwaluwen en huismussen zijn vastgesteld in het plangebied (16 oktober 2020, Natuurbank Overijssel). Gezien de huidige staat en vorm van het plangebied, is het plangebied onveranderd ten opzichte van het recentelijk uitgevoerde nader onderzoek. Dit betekent dat het uitgevoerde nader onderzoek nog steeds geldig is en er geen nieuw onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen nodig is. Voor nader informatie wordt verwezen naar het rapport: Natuurwaardenonderzoek D.G. Van der Keesselstraat 34-52 te Deventer, projectnummer 2918, versie 1.0, 16 oktober 2020.

5.7. Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6. Conclusie

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie m.b.t. gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie m.b.t. soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermde vleermuis en grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Er is in 2020 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van gierzwaluwen en huismussen zijn vastgesteld in het plangebied (16 oktober 2020, Natuurbank Overijssel). Gezien de huidige staat en vorm van het plangebied, is het plangebied onveranderd ten opzichte van het recentelijk uitgevoerde nader onderzoek. Dit betekent dat het uitgevoerde nader onderzoek nog steeds geldig is en er geen nieuw onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen nodig is. Voor nader informatie wordt verwezen naar het rapport: Natuurwaardenonderzoek D.G. Van der Keesselstraat 34-52 te Deventer, projectnummer 2918, versie 1.0, 16 oktober 2020.

Voor de overige nestelende vogelsoorten in het plangebied, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Er dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode.

De egel en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. De egel mag niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden of er dient gewerkt te worden volgens een door de minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de egel, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn of dient gewerkt te worden conform een toepasbare Gedragscode.

Amfibieën en overige grondgebonden zoogdieren mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, niet af.

7. Bronnen

- > Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- > Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- > Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;
- > Kennisdocumenten soorten;
- > Omgevingsverordening Overijssel;
- > Veldbezoek en rapportage door ecooloog;
- > Wet Natuurbescherming.

- > www.aerius.nl
- > www.bij12.nl
- > www.natura2000.nl
- > www.ndff.nl
- > www.pdok.nl
- > www.ruimtelijkeplannen.nl
- > www.rvo.nl
- > www.synbiosysalterra.nl



Bijlage 1: Foto's







Bijlage 2: Toelichting Wet natuurbescherming

Drie beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van tevoren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

- Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
- Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- Tenslotte is er een beschermingsregime voor ‘andere soorten’ waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Figuur B2.1: Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen

Grondgebonden zoogdieren		DR	FL	FR	GD	GR	LB	NB	NH	OV	UT	ZL	ZH	MLNV
Aardmuis	<i>Microtus agretis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	x		x		x	x				x		x	x
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						x3							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex ananeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Haas	<i>Lepus europeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hermelijn	<i>Mustela eminea</i>	x		x		x	x				x		x	x
Huisspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Molmuis	<i>Arvicola scheman</i>						x							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Steenmarter	<i>Martes fiona</i>			x			x4							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	x		x		x	x				x		x	x
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							x						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Tabel B2.2: Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid

x1 = vrijstelling geldt in de periode maart-april en juli tot en met november

x2 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

x3 = vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

x4 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Opmerking bij Friesland: in de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb.

3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden										x			
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv beheer of onderhoud langbouw of bosbouw	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv beheer of onderhoud overig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.g	ikv beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	x	x	x	x		x	x		x	x	x	x	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	Bestendig gebruik					x								x
	(geldt alleen voor amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna en habitats									x				

Natuurwaardenonderzoek

D.G. Van der Keesselstraat 34-52 te Deventer

Colofon

Natuurwaardenonderzoek D.G. Van der Keesselstraat 34-52 te Deventer

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Lycens

Projectnummer en versie: 2918, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise, e.a.	Rapportdatum: 16-10-2020
Ligging projectgebied: D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten



BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
Hoofdstuk 2	Het onderzoeksgebied	3
2.1	Situering	3
2.2	Beschrijving van het plangebied.....	4
Hoofdstuk 3	Voorgenomen activiteiten.....	5
3.1	Algemeen	5
3.2	effectbeoordeling.....	5
Hoofdstuk 4	Het onderzoek.....	5
4.1	Methode.....	5
4.2	Resultaten	7
4.3	Wettelijke consequenties.....	8
Hoofdstuk 5	Samenvatting en conclusies	9
Hoofdstuk 6	Geldigheid	9

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn concrete plannen voor grootschalig onderhoud van woningen aan de D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer. Mogelijk wordt het dak vervangen, de luchtsponw geïsoleerd en kozijnen vervangen. Als gevolg van voorgenomen werkzaamheden kunnen beschermde dieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in de bebouwing bezetten verstoord en gedood worden en kunnen vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren beschadigd en vernield worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming te kunnen bepalen is Natuurbank Overijssel gevraagd onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuis in de gebouwen.

Beschermde dieren die vaak een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in gebouwen bezetten, zoals vleermuizen, huismus en gierzwaluw, mogen niet gedood worden en hun vaste rust- en voortplantingsplaats mag niet verstoord, beschadigd of vernield worden zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren, beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats en voor het verstoren en doden van voorgenomen soorten is nog geen Gedragscode beschikbaar.

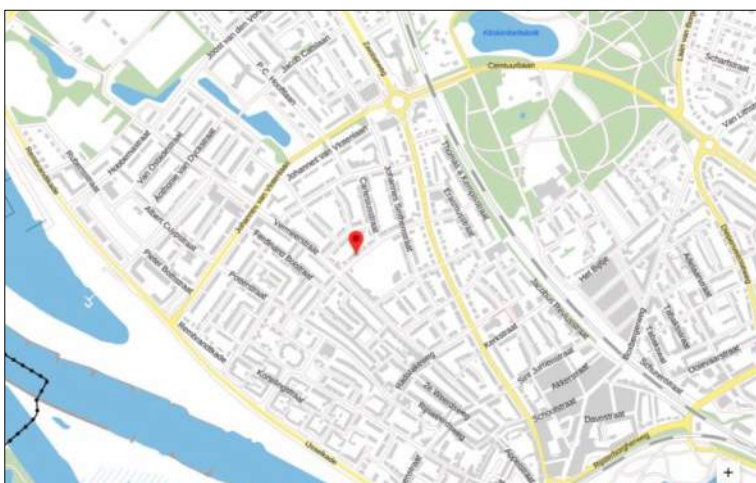
In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Om de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw vast te kunnen stellen, is specifiek onderzoek, conform het daarvoor geldende protocol verplicht.

In voorliggend rapport worden de bevindingen van onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuis, huismus en gierzwaluw gepresenteerd. De rapportage wordt afgesloten met het vaststellen van de wettelijke consequenties en eventuele vervolgstappen.

HOOFDSTUK 2 HET ONDERZOEKSGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd in de stad Deventer en wordt omgeven door stedelijk gebied. Het plangebied is gesitueerd aan de D.G. van der Keesselstraat en omvat de woonadressen D.G. van der Keesselstraat 34 t/m/ 52. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid (bron: pdok.nl).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie woonblokken. De blokken zijn gebouwd van bakstenen en hebben een met dakpannen gedekt zadeldak met beschoten kap. De gemetselde buitengevels beschikken over een luchtspouw. De woningen werden tijdens het onderzoek bewoond en verkeren in goede staat van onderhoud; er zijn geen gaten in muren of daken zichtbaar. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid (bron luchtfoto: pdok).



Impressie van het plangebied (bron: Ruimtelijke plannen).



Impressie van het plangebied (bron: Google streetview).

HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

3.1 Algemeen

Het voornemen is om de woningen te renoveren. De exacte uit te voeren maatregelen zijn nog niet bekend, maar aangenomen wordt dat het dak vervangen wordt, de spouw geïsoleerd wordt en kozijnen vervangen worden.

3.2 effectbeoordeling

Huismus

Het gebouw heeft een met dakpannen gedekt zadeldak met dakbeschot. Huismussen kunnen een vaste rust- en voortplantingsplaats bezetten onder de onderste rij dakpannen en mogelijk elders in het dakvlak. Door het vervangen van het dak worden aanwezige rust- en voortplantingsplaatsen vernield.

Gierzwaluw

Het gebouw heeft een met dakpannen gedekt zadeldak met dakbeschot. Gierzwaluwen kunnen een vaste rust- en voortplantingsplaats bezetten onder de dakpannen, in het bijzonder onder gevelpannen.

Vleermuizen

Het gebouw beschikt over een luchtsponw, en aan het gebouw zijn verschillende potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen zichtbaar, zoals een holle ruimte achter een loodslab, boeiboord, houtbetimmering, of dakpan. Het gebouw lijkt geschikt als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats, niet als (massa)winterverblijfplaats. Door het slopen van het gebouw worden mogelijk vleermuizen verstoord en gedood en wordt een vaste rustplaats vernield.

Conclusie:

- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van vleermuizen verplicht, conform Artikel 1.11 Wet natuurbescherming.
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of voortplantingsplaats van huismussen verplicht, conform Artikel 1.11 Wet natuurbescherming.
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of voortplantingsplaats van gierzwaluwen verplicht, conform Artikel 1.11 Wet natuurbescherming

HOOFDSTUK 4 HET ONDERZOEK

4.1 Methode

Vleermuizen

Voor het in kaart brengen van vleermuizen is zowel visueel als auditief geïnventariseerd. Met behulp van een heterodyne batdetector met opname- en verdragingsfunctie (type:Pettersson D240x) is de echolocatie die vleermuizen uitzenden voor ons hoorbaar gemaakt. Wanneer op basis van frequentie, klank en ritme niet met 100% zekerheid de soort bepaald kon worden, is een opname gemaakt op een extern opname apparaat (type: Zoom H2n). Door de dieren ook zoveel mogelijk visueel waar te nemen is de determinatie geverifieerd en is het gedrag (en daarmee vaak de functie van het gebied) vastgesteld. Dit onderzoek is specifiek gericht op het in kaart brengen van verblijfplaatsen, soortsaamenstelling en gebiedsgebruik. Tijdens het onderzoek is ook gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera (Pulsar Helion xq28). Een dergelijke camera is van grote meerwaarde bij het waarnemen van zwermende dieren, tijdens het in- en uitvliegen van de verblijfplaats, tijdens de baltsperiode en voor het waarnemen van vleermuizen met een extreem zachte sonar, zoals de gewone grootoorvleermuis.

Het onderzoek is opgezet om duidelijkheid te krijgen over de functie van de bebouwing in het plangebied als verblijfplaats voor vleermuizen. Het onderzoek is afgestemd op het mogelijk voorkomen van alle gebouwbewonende soorten.

Het onderzoek is uitgevoerd door in het begin van de actieve periode van de nacht te posten met een batdetector op een strategische plek om vervolgens het plangebied te voet te doorkruisen waarbij zowel de voor- als achterzijde van de gebouwen is bezocht. De onderzoeker heeft het onderzoeksgebied te voet bezocht waarbij specifiek gelet is op uit- en invliegende vleermuizen en baltende mannelijke gewone- en ruige dwergvleermuizen in het najaar. Het onderzoek tijdens de voortplantingsperiode is uitgevoerd door twee onderzoekers, het onderzoek tijdens de paarperiode is uitgevoerd door één onderzoeker. Gelet op de omvang van het object is deze inzet voldoende om een goed beeld te krijgen van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied.

Huismus

Voor het in kaart brengen van de huismus, is het plangebied twee maal bezocht in de periode april-mei 2020. Het gebied is te voet bezocht door een ervaren onderzoeker waarbij gekeken en geluisterd is naar tjilpende mussen nabij de nestplaats, bedelende jongen vanuit de nestplaats en voedselvluchten. De bezoeken zijn uitgevoerd door één onderzoeker.

Gierzwaluw

Voor het in kaart brengen van de gierzwaluw, is het plangebied drie maal bezocht in de periode half juni-half juli. Het gebouw is gedurende drie avonden gecontroleerd op in- en uitvliegende adulte vogels en er is geluisterd naar roepende gierzwaluwen vanuit de nestplaats. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van een geluidsopname in de hoop de gierzwaluwen te verleiden te reageren op geluid van andere gierzwaluwen. Het onderzoek is op twee avonden uitgevoerd door drie onderzoekers en op één avond door twee onderzoekers. Gelet op de omvang van het object is deze inzet voldoende om een goed beeld te krijgen van mogelijk aanwezige vaste rust- en voortplantingsplaatsen.

Onderzoekers

Natuurbank Overijssel heeft een team van deskundige veldbiologen. In kader van de Algemene verordening persoonsgegevens mogen geen persoonsgegevens opgenomen in deze rapportage. Alle onderzoekers zijn ervaren veldbiologen en zijn gespecialiseerd in onderzoek naar vleermuizen en kleine zoogdieren. De onderzoekers zijn bekend bij Natuurbank Overijssel.

Bezoeken

Vleermuizen

Voor het in beeld brengen van de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen zijn vijf verschillende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht. De bezoeken in juni en juli 2020 zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, de bezoeken in augustus en september 2020 zijn uitgevoerd voor het vaststellen van paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De toegepaste onderzoeksmethode is gebaseerd op het vleermuisprotocol 2017. In onderstaande tabel worden de verschillende bezoekdata weergegeven.

bezoekdatum	tijdstip	Aantal onderzoekers	Doel	Weersomstandigheden
19-6-2020	3:00-5:00	2	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	Bewolkt, 12°C, droog, wind 1-2 Bft
23-6-2020	22:00-0:00	2	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	helder, 26°C, droog, windstil
14-7-2020	22:00-0:00	2	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	Bewolkt, 18°C, droog, windstil
28-8-2020	21:00-23:00	1	Paarverblijfplaatsen	Half bewolkt, 18°C, droog, wind 1-2 Bft
15-9-2020	21:00-23:00	1	Paarverblijfplaatsen	Half bewolkt, 28°C, droog, windstil

Bezoekschema vleermuisonderzoek in het plangebied.

Huismus

Het plangebied is twee maal bezocht. Éénmaal in april en één maal in mei. Het onderzoek is uitgevoerd conform het kennisblad huismus (Bij12.nl). In onderstaande tabel wordt het bezoekschema weergegeven.

Datum	tijd	weer	n-tellers	doel
12 april 2020	10:00-11:00	Half bewolkt, 14 °C, windstil	1	Nestplaatsen inventariseren
21 mei 2020	11:15-12:15	Half bewolkt, 18 °C, windstil	1	Nestplaatsen inventariseren

Bezoekschema huismusonderzoek in het plangebied.

Gierzwaluw

Het plangebied is drie maal bezocht. Één maal in juni en twee maal in juli. Het onderzoek is uitgevoerd conform het kennisblad gierzwaluw (Bij12.nl). In onderstaande tabel wordt het bezoekschema weergegeven.

Datum	tijd	weer	n-tellers	doel
18-6-2020	20:00-22:00	Bewolkt, 22°C, droog, windstil	3	Nestplaatsen inventariseren
10-7-2020	20:00-22:00	Bewolkt, 18°C, droog, windstil	3	Nestplaatsen inventariseren
14-7-2020	20:00-22:00	Bewolkt, 18°C, droog, windstil	2	Nestplaatsen inventariseren

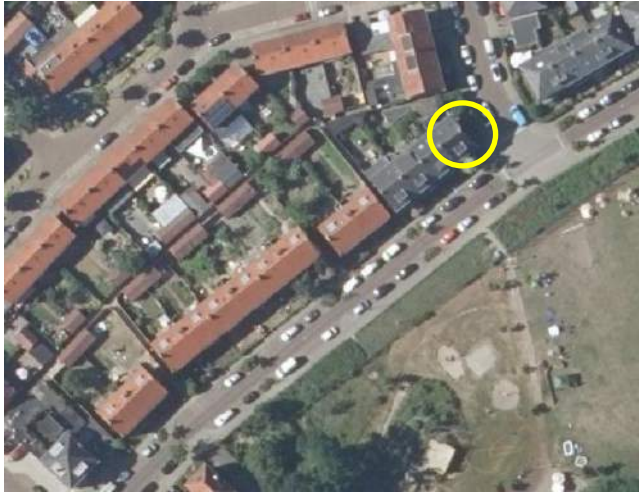
Bezoekschema gierzwaluwonderzoek in het plangebied.

4.2 Resultaten

Vleermuizen

Er zijn géén aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied. Tijdens alle bezoeken zijn gewone dwergvleermuizen opgemerkt die in en rond het onderzoeksgebied vliegen en/of foerageren, in het bijzonder rond de beplanting aan de voor- en achterzijde van de gebouwen.

Tijdens de najaarsbezoeken werd een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in een woning ten oosten van het plangebied (D.G. van der Keesselstraat 26). De precieze invliegopening is niet ontdekt.



Zomer- en paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis (cirkel).

Huismus

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de huismus in het plangebied nestelt.

Gierzwaluw

Er zijn tijdens het gierzwaluwonderzoek wel gierzwaluwen waargenomen rondom het plangebied, maar deze vogels nestelen buiten het plangebied. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de gierzwaluw in het plangebied nestelt.

Overige soorten

Tijdens veldwerk wordt automatisch ook gelet op andere beschermde soorten die mogelijk voorkomen op een dergelijke locatie in de stad. Er zijn geen relevante waarnemingen verricht. Er is geen egel of steenmarter in het plangebied waargenomen.

4.3 Wettelijke consequenties

Vleermuizen

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren.

Huismus

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren.

Gierzwaluw

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren.

Overige soorten

n.v.t.

HOOFDSTUK 5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In de periode april-september 2020 is de bebouwing op het adres D.G. van der Keesselstraat 34-52 onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis, gierzwaluw of huismus beschadigd of vernield. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

HOOFDSTUK 6 GELDIGHEID

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Het bevoegde gezag (provincie Overijssel) hanteert de volgende definitie voor de geldigheid van onderzoeken naar beschermde soorten:

“Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.”

Bronnen:

- Vleermuisprotocol 2017
- Kennisblad huismus (bij12)
- Kennisblad gierzwaluw (bij12)

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 14-06-2022

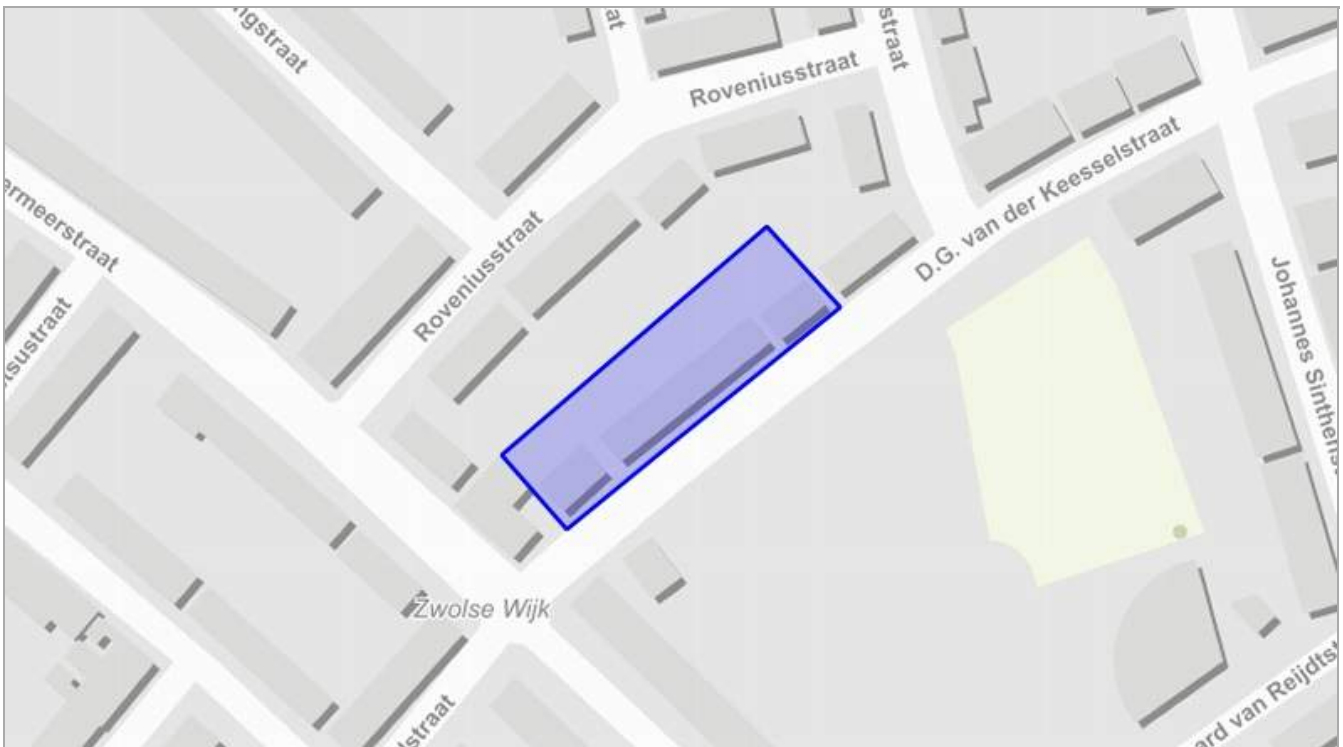
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. korte procedure
2. Advies grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
 - nee
2. Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
 - nee
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
 - nee
4. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?
 - nee
5. Is het plan onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling?
 - nee
6. Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
 - nee
7. Verandert het waterpeil als gevolg van het plan?
 - nee
8. Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
 - nee
9. Vindt er een lozing plaats op oppervlaktewater?
 - nee
10. Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
 - nee

Digitale Watertoets

11. Invloedszone A-watergangen

- nee

12. Beekdalen

- nee

13. Milieuzonering RWZI

- nee

14. Invloedszone Grote Rivieren

- nee

15. Invloedszone Vecht

- nee

16. Zone persleiding

- nee

17. Beschermingszone waterkering

- nee

18. Primaire Watergebieden en bergingsgebieden

- nee

19. Invloedszone B watergangen

- nee

20. Invloedszone overige keringen

- nee

21. overstroombaar_gebied

- nee

22. Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

- ja

Digitale Watertoets

DETAILS

1. korte procedure

Voor uw plan moet u de korte procedure volgen.

Wat moet ik doen?

WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Momenteel wordt de standaard waterparagraaf 'Korte procedure' nog niet meegezonden met uw aanmeldgegevens. We verzoeken u in het hoofdscherm de 'pdf' met het advies te downloaden ten behoeve van uw eigen administratie.

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de korte procedure volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze teksten toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Digitale Watertoets

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

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

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

2. Advies grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

Uw plangebied is (deels) gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Wat moet ik doen?

(Onderstaande tekst graag specificeren voor uw plan. De provincie is bevoegd gezag voor het diepe grondwater. U kunt bij de provincie navragen of er aanvullende voorwaarden zijn voor uw plan.) Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

Waar moet ik op letten?

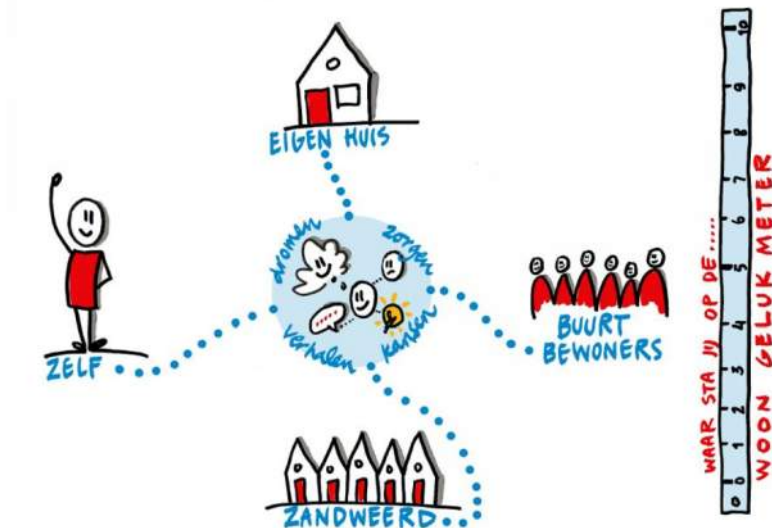
Achtergrondinformatie

Memo participatie bewoners en omwonenden

22 september 2022

Woningcorporatie Rentree

In mei 2021 zijn we de wijk in gegaan met de praatplaat, we hebben toen alle bewoners bezocht en de ervaringen van de huurders opgehaald. Hierbij hebben we ruim de helft van de bewoners kunnen spreken en hun beleving van hun woning en omgeving opgehaald. De gesprekken zijn we in gegaan zonder uiting te geven over een mogelijke renovatie dan wel sloop nieuwbouw variant. Dit is bewust zo gedaan om een zo eerlijk en helder mogelijke beleving van de bewoners op te halen over de woning/buurt.



Afbeelding; Praatplaat

Wat met stip op nummer één staat is de gehorigheid van de woningen onderling. De woningen zijn boven/onder maar ook zijdelings erg gehorig. Mensen geven aan letterlijk gesprekken van de burens te kunnen horen. Daarnaast wordt aangegeven dat de woningen last hebben van toch, vocht en slechte tot geen isolatie. Wat opvalt zijn met name de hoge energielasten die de woningen hebben.

Daarnaast spelen zaken als het niet bij kunnen houden van de grote tuin, wat leidt tot wildgroei groen en de slechte indeling van de woningen een grote rol in de verbeterpunten die we ophalen bij de bewoners.

Naast verbeterpunten zijn er ook heel positieve punten. Alle bewoners zijn zeer positief over de plek waar de woning staat. Men is heel tevreden met de buurt en de straat. De ligging is dichtbij het centrum, maar ook dichtbij de supermarkten. Ook geven alle bewoners aan goed contact te hebben met elkaar. Veel mensen kennen elkaar bij voornaam en maken echt een praatje. Onlangs zijn er twee mensen uit het complex verhuisd die voor overlast zorgden en gezien de gehorigheid van de woningen werd dit mensen ook echt te veel. Je merkt dat dit veel rust geeft bij de bewoners.

De praatplaat heeft Rentree bevestigd dat gezien de huidige staat van de woningen en de problematiek die er speelt het scenario sloop-nieuwbouw het meest passend is. In juni 2021 is dan ook het sloopbesluit genomen en het sociaalplan vastgesteld.

Na de zomer, in oktober 2021, zijn de huidige bewoners bezocht voor de sloopgesprekken. Tijdens het sloopgesprek is de bewoners verteld over de plannen en wat dit voor hen betekende. De bewoners reageerden over het algemeen begripvol, kalm en ze gaven aan de plannen begrijpelijk te vinden. Naast de gebruikelijke toezegging van verhuiskostenvergoeding en een urgentie als woningzoekende, was de kans op terugkeren naar de nieuwbouw ook een positief element in deze gesprekken. Er kwamen vragen over hulp bij de verhuizing, kans op een grotere of duurdere woning en het opleverniveau bij vertrek uit de oude woning.

Nadat de bewoners zijn geïnformeerd over de plannen zijn we in november 2021 de buurt ingegaan. We hebben bij alle omwonenden aangebeld en wie we spraken verteld over de plannen, daarnaast hebben de omwonenden een brief ontvangen met de plannen. In deze brief stond de mogelijkheid om je aan te melden voor de nieuwsbrief. 12 omwonenden hebben zich hiervoor aangemeld.

31 mei 2022 hebben we een inloopmiddag en -avond gehouden in de tuin van een van de leeggekomen woningen. 's Middags waren de huurders uitgenodigd en 's avonds de omwonenden.

's Middags hebben we een aantal huurders gesproken, ongeveer 5 huishoudens. We hebben samen met hun de voorlopige schetsen van de woningen bekeken en de indicatie van de huurprijzen. We konden ook de planning doornemen. De huidige huurders hebben, voor zover we ze hebben gesproken, allemaal belangstelling om terug te keren naar de nieuwbouw. De meeste voorkeur lijkt uit te gaan naar de eengezinswoningen. Voor het overige waren er nog vragen over het beheer van de leegstaande tuinen, het dumpen van rommel en inhoudelijke vragen over de verhuiskostenvergoeding.

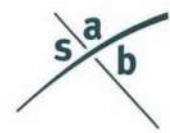
De omwonenden die we op de inloopmiddag hebben gesproken waren positief over de nieuwbouw. Ze zagen de verrommeling van het complex en de bijbehorende tuinen en waren blij dat er iets aan gaat gebeuren. De meeste vragen kwamen over de hoogte en diepte van het bouwvlak, dit blijft grotendeels in de huidige bouwvlakken waardoor de zorg bij de omwonenden is weg genomen. Daarnaast kwamen er van de omwonenden vragen omtrent de achterpaden, parkeren en groen. De achterpaden zullen gehandhaafd worden. Het parkeren is een aandachtspunt die we meegenomen hebben en nader zullen uitwerken. Het groen zal terug worden gebracht aan zowel de voor als achterzijde van de bebouwing. Er zal meer groen terug gebracht worden dan in de huidige situatie. Tevens was bouwverkeer een onderwerp waar de omwonenden vragen over stelde, de smalle straten riepen zorgen op. Marco Lagemaat van Nikkels neemt dit mee als belangrijk aandachtspunt in de uitvoering.

Na de inloopmiddag hebben twee huurders zich gemeld, die niet bij de inloopmiddag aanwezig konden zijn. Deze huurders hebben we gesproken en op de hoogte gebracht van de plannen.

Begin juni 2022 hebben we alle vertrokken en nog wonende huurders uit de vd Keesselstraat een nieuwsbrief gestuurd, met als onderwerpen o.a. grondboringen, de planning, en wel of niet terugkeren naar de nieuwbouw.

In juli hebben de nog zittende huurders een huuropzegging ontvangen, met als einddatum huur 28-2-2023. Bijna alle huurders hebben deze brief voor akkoord getekend. Een enkeling wordt hiervoor nog individueel benaderd.

Op 28 september 2022 is door de Gemeente Deventer een bijeenkomst voor de directe buurtbewoners georganiseerd. Hierin is de parkeeroplossing in combinatie met het groen in de straat besproken. Met de input van deze bijeenkomst en dat van de beheergroep is het parkeren geoptimaliseerd en inmiddels afgerond.



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

D.G. van der Keesselstraat, Deventer

Gemeente Deventer

Datum: 2 januari 2023
Projectnummer: 220212

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van de locatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Het project	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Milieueffectrapportage	27
4.2	Bodem	31
4.3	Geluid	31
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.7	Natuur	36
4.8	Water	38
4.9	Archeologie	42
4.10	Cultuurhistorie	43
4.11	Verkeer en parkeren	43
4.12	Kabels en leidingen	45
4.13	Duurzaamheid	45
5	Economische, maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
5.3	Juridische uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

Bijlage 1: aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: bodemonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaai

Bijlage 4: ecologisch onderzoek

Bijlage 5: natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6: onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 7: watertoets

Bijlage 8: memo infiltratieonderzoek

Bijlage 9: voorstel natuurinclusieve maatregelen

Bijlage 10: memo participatie

1 Inleiding

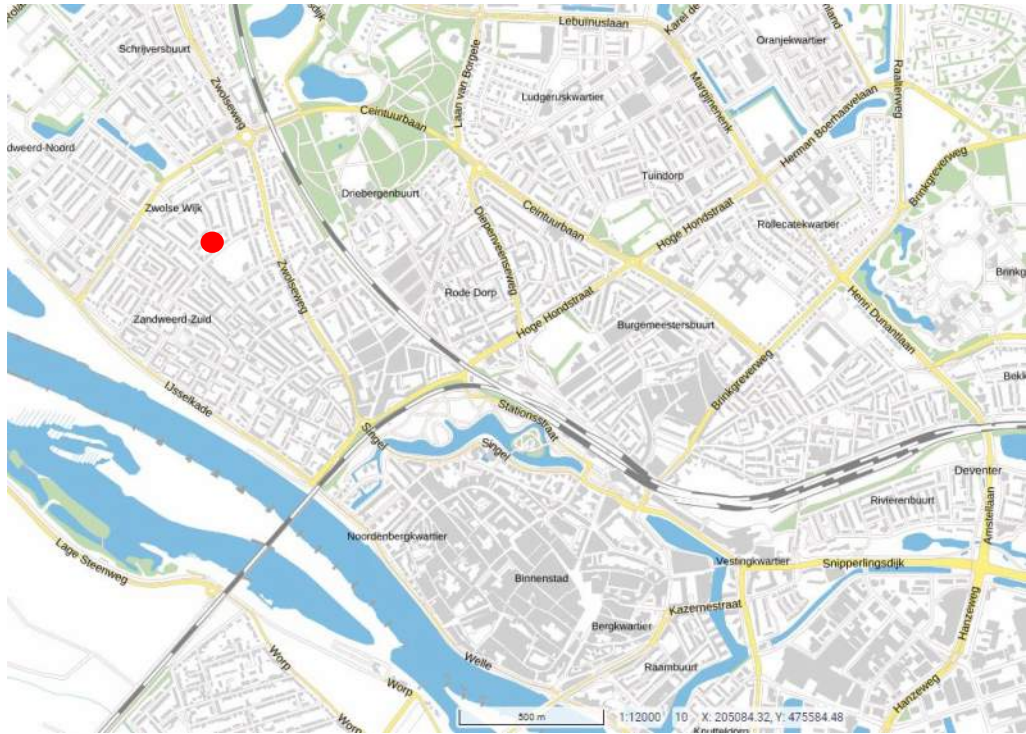
1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Rentree heeft het voornemen om aan de D.G. van der Keesselstraat de huidige verouderde woningen te slopen en hiervoor in de plaats 21 appartementen en zes grondgebonden woningen te realiseren. De nieuwbouw schikt zich naar de bestaande structuur en houdt zo de stedenbouwkundige opzet in stand. Het initiatief ziet onder andere toe op appartementen, daar waar het geldende bestemmingsplan enkel grondgebonden woningen toestaat. Daardoor zijn de beoogde appartementen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zes grondgebonden woningen zijn te realiseren binnen de kaders van het geldende juridisch-planologische kader. Ze worden kort toegelicht in de projectbeschrijving, maar blijven zodoende buiten beschouwing voor de andere aspecten van deze onderbouwing. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte moeten de parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg worden uitgebreid. De gewenste aanpassing is niet mogelijk binnen de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

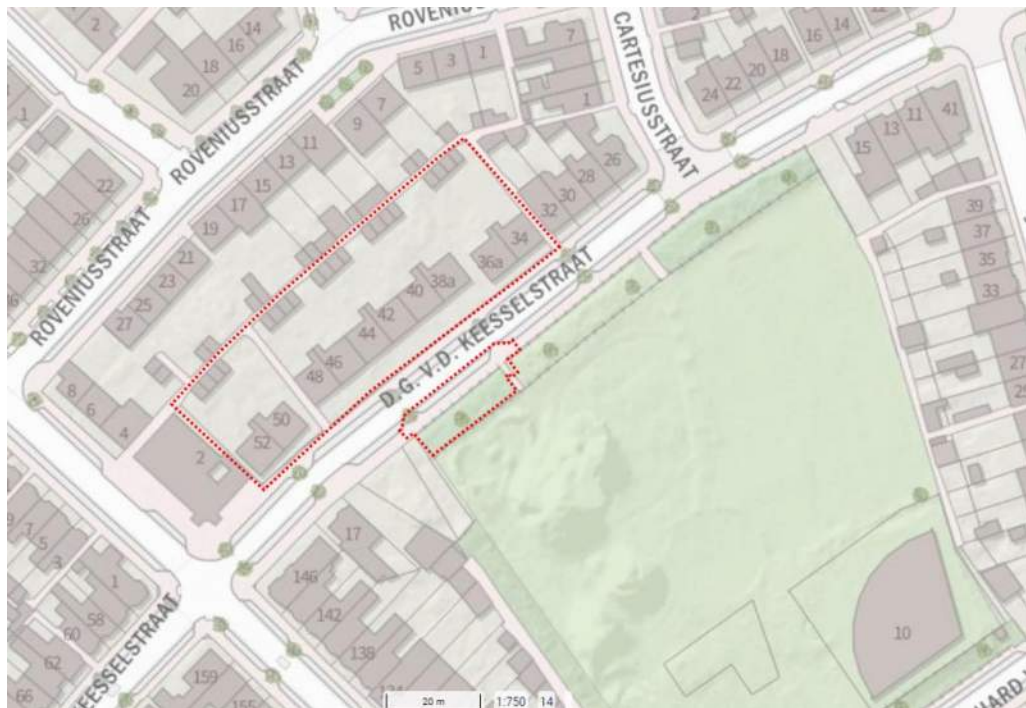
De oprichting van appartementen en de parkeerplaatsen is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Aangezien de bouw- en aanlegplannen al concreet zijn, is ervoor gekozen om het project mogelijk te maken door af te wijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking. Dit betekent dat toepassing wordt gegeven aan artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging van de locatie

De locatie ligt ten noordwesten van het centrum van Deventer. Het besluitgebied bevindt zich in de Zwolse wijk, aan de noordzijde van de D.G van der Keesselstraat. Deze wijk wordt gekenmerkt door rijtjeshuizen en grondgebonden woningen. Het projectgebied beslaat twintig bestaande grondgebonden woningen. Onderstaande afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied.



Globale ligging in Deventer, besluitgebied aangeduid in rood (bron: PDOK)

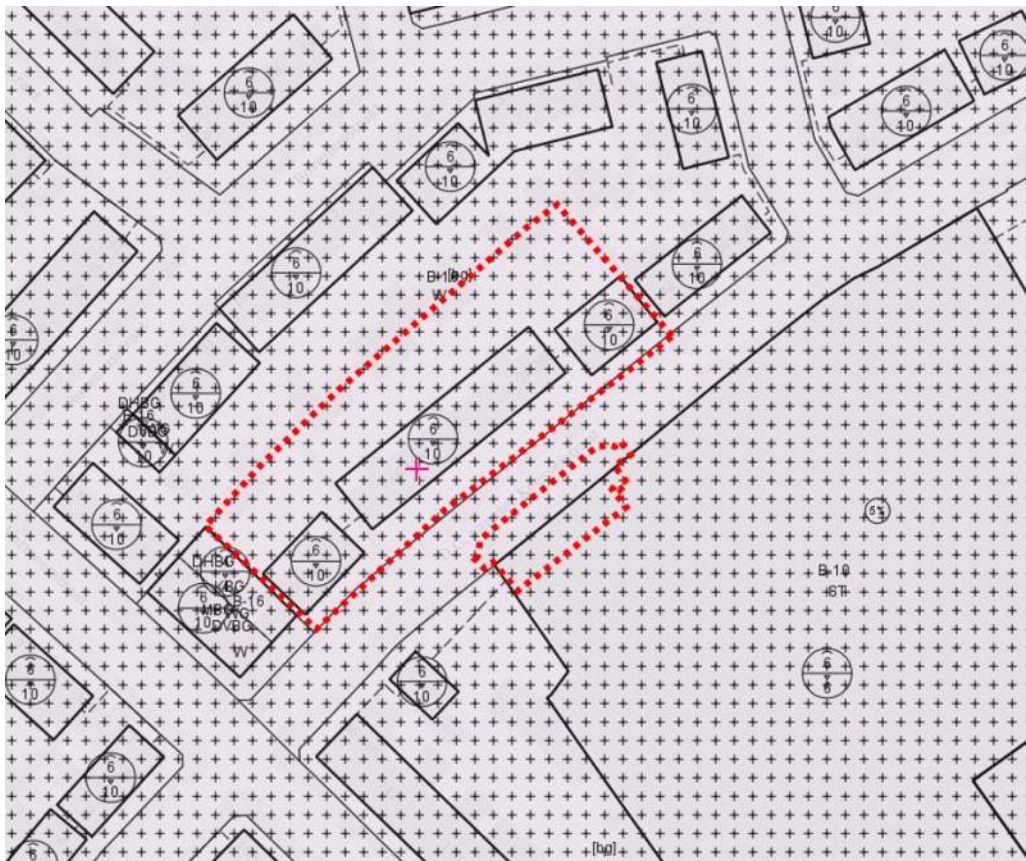


Globale begrenzing besluitgebied aangeduid in rood (bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', welke op 1 juli 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', besluitgebied rood aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het besluitgebied kent de enkelbestemmingen 'Wonen' (noordelijk deel van het besluitgebied), 'Verkeer' (bovenste helft van het zuidelijke deel van het besluitgebied) en 'Speeltuin' (onderste helft van het zuidelijke deel van het besluitgebied). Daarnaast geldt een archeologische verwachtingswaarde voor het besluitgebied. Er mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Wonen

Het besluitgebied is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' aangewezen voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis met daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, watergangen en andere waterpartijen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatsen van het bouwvlak worden opgericht, waarbij de maximale bouwhoogte 10 m is en de maximale goothoogte 6 meter.

Verkeer

Het besluitgebied is ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' aangewezen voor 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, 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, 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.

Speeltuin

Het besluitgebied is ter plaatse van de bestemming 'Speeltuin' aangewezen voor speelvoorzieningen. Ter plaatse van het besluitgebied is een bouwvlak opgenomen. Hier mogen gebouwen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 6 m. Het maximum bebouwingspercentage voor de gehele speeltuin is 5%.

Strijdigheden bestemmingsplan

Het voorgenomen project is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het huidige planologische regime staat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' gestapelde woningen niet toe. De twee haakse nokken van het middelste woonblok zijn hoger dan de toegestane 10 meter, maar blijven wel binnen de 10% afwijking. Daarnaast zijn ter plaatse van de bestemming 'Speeltuin' geen parkeerplaatsen toegestaan.

De grondgebonden woningen van het project passen wel binnen de kaders van het huidige planologische regime. De gehele ontwikkeling is echter inbegrepen in deze ruimtelijke onderbouwning om de afleesbaarheid van het project ten opzichte van zijn omgeving te versterken.

Om de realisatie van de gestapelde woningen en de benodigde parkeerplaatsen mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van de locatie en komt de projectomschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Functionele en ruimtelijke structuur

Het projectgebied ligt ten noordwesten van het centrum van Deventer in de wijk Zandweert en de buurt Zwolse Wijk. Het zuidelijke deel van deze buurt is voornamelijk gebouwd in de eerste helft van de 20^e eeuw. Het noordelijke deel in de jaren 40 en 50 van de vorige eeuw. Het is een woonbuurt met grondgebonden woningen. Centraal in de buurt ligt speeltuin de Zandweerd. In de buurt komen geen watergangen of vijvers voor. De belangrijkste ontsluitingswegen voor de buurt zijn de Zwolseweg aan de oostzijde, de Johannes van Vlotenlaan aan de noordwestzijde en de IJsseldijk aan de zuidwest zijde.

Het plan past met de realisatie van woningen goed binnen de huidige functionele structuur. Het plan sluit ook aan op de ruimtelijk structuur. De nieuwe woningen en appartementen worden in de zelfde voorgevelijn gebouwd als de huidige woningen en bij de detaillering van de gebouwen wordt rekening gehouden met de kenmerkende bouwstijlen in de buurt. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen en een kap en voegt zich hierdoor goed tussen de overwegend grondgebonden woningen in de omgeving. De woningen kunnen evenals de bestaande woningen in het plangebied via de van Keesselstraat worden ontsloten op de Zwolseweg.

Besluitgebied

Het besluitgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 2.400 m². Het besluitgebied als geheel, alsmede de directe omgeving, wordt gekenmerkt als woonwijk, met overwegend rijwoningen en beneden-bovenwoningen.

De rijwoningen aan de D.G van der Keesselstraat hebben twee bouwlagen met een kap. Ze dateren uit het einde van de jaren '40 van de vorige eeuw. Het besluitgebied kan in twee onderdelen verdeeld worden. Het westelijke en oostelijke gedeelte bestaat uit twee keer twee-aan-een gebouwde woningen. Het middendeel bestaat uit zes rijwoningen. Aan weerszijden van deze rijwoningen lopen stegen richting de achtertuinen van de woningen. De woningen hebben elk bergingen aan de achterzijde van de achtertuinen.



Straatbeeld ter hoogte van het midden van het noordelijke deel van het besluitgebied - D.G van der Keesselstraat (bron: Google Maps)

Aan de overzijde van de Keesselstraat bestaat het besluitgebied uit langspaarkeerplaatsen, stoep en een groenzone langs de speeltuin.

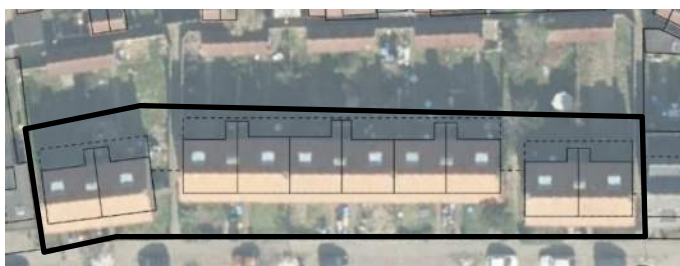


Straatbeeld ter hoogte van het zuidelijke deel van het besluitgebied - D.G van der Keesselstraat (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Planbeschrijving

Woningcorporatie Rentree is voornemens het besluitgebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In totaal worden er met de ontwikkeling van het project 27 sociale huur woningen gerealiseerd. De 20 huidige sociale huurwoningen worden gesloopt. Op dit moment zijn de woningen energetisch en bouwkundig niet toekomstbestendig. Het voornemen bestaat om het monotone woonprogramma te doorbreken en meer te variëren met aandacht voor starters en ouderen. Onderstaande kaart geeft in het zwart de precieze locatie van de te slopen woningen aan.



Ligging te slopen woningen (bron: planvisie Nikkels)

Binnen het besluitgebied komen zes eengezinswoningen en eenentwintig appartementen. De nieuwbouw schikt zich naar de bestaande structuur en zoekt met kenmerkende elementen uit de wijk, zoals de verschijningsvorm en schoorstenen, een juiste aansluiting. Met de toegevoegde terrassen op de begane grond voor de appartementen, een afwijkende goothoogte en wisselende dakhellingen is daarnaast aandacht voor verbijzondering in het straatbeeld.

De eengezinswoningen worden voorzien van twee lagen met kap, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m wordt aangehouden. De

gebruikte materialen voor de gevels zijn bakstenen op de begane grond aangevuld met een witte bepleistering op de verdieping. Er is nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid. Er wordt circulair gebouwd waarbij ook aandacht zal zijn voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit van de woningen.

De appartementen vormen het middendeel van de ontwikkeling. Ze zijn voorzien van twee bouwlagen met kap, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m grotendeels wordt aangehouden. De twee woningen op de hoek krijgen een haakse gevel die het gebouw een markante uitstraling geven. De bouwhoogte van deze twee woningen overschrijdt de 10 m maximale bouwhoogte, echter blijft de overschrijding wel binnen de 10% afwijking zoals opgenomen in artikel 53.1 van het vigerende bestemmingsplan. De topgevels met dwarskappen van het langste blok geven hier een duidelijke beëindiging van dit blokje woningen. Dit versterkt het ensemble en levert geen grote belemmering op voor de omgeving.

De gebruikte materialen zijn overeenkomstig de grondgebonden woningen. Navolgende afbeeldingen geven impressies van het beoogde project weer.



Gevelimpressies toekomstige situatie (Bron: ZAAK VAN NN)



APPARTEMENTEN



APPARTEMENTEN

Plattegronden appartementen (Bron: ZAAK VAN NN)

Duurzaamheid

Met voorliggend project zijn hoge duurzaamheidsambities gemoed, zowel in de inrichting van de buitenruimte als in de bebouwing zelf. Ten eerste wordt het gebied klimaatbestendiger ingericht. De verharding wordt tot het minimum teruggebracht en indien nodig wordt zoveel mogelijk voorzien in halfverharding. Binnen het project zal de initiatiefnemer bovendien verschillende natuurinclusieve maatregelen nemen, conform gemeentelijke regelgeving, om de biodiversiteit, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten voor onder andere mussen, zwaluwen en vleermuizen. Ook in de bebouwing zelf zijn enkele toepassingen te onderscheiden. Zo worden de woningen gasloos en wordt gebruik gemaakt van in pandige warmtepompen. Dit maakt dat de verouderde woningen worden vervangen door toekomstbestendige nieuwbouw welke passend is op de onderhavige locatie. Ten slotte wordt met de voorgenomen ontwikkeling gezorgd voor mogelijkheden tot ontmoeting, wat de sociale cohesie en veiligheid ten goede komt. De bergingen van de nieuwbouwwoningen worden geconcentreerd, waarmee aan de achterzijde van de appartementen ruimte ontstaat voor ontmoetingsplekken en speelruimte voor kinderen. Navolgende inrichtingstekening geeft dit weer.

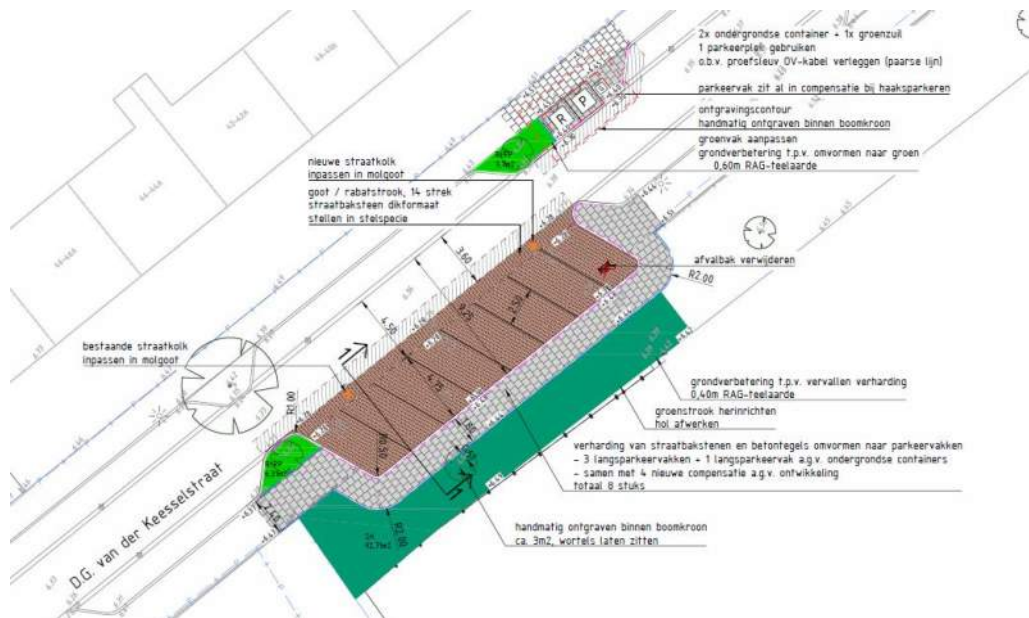


Bron: Ontwerpbureau Luijendijk

Parkeren

In paragraaf 4.11 is de parkeerbehoefte voor voorliggend project berekend. Ten opzichte van de huidige situatie zijn 4 parkeerplaatsen meer nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Bovendien zal 1 langsparkerplaats aan de Keesselstraat plaats moeten maken voor afvalcontainers. Dit betekent dat in totaal 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Deze parkeerplaatsen worden aan de overzijde van de Keesselstraat gerealiseerd. Hier worden 3 langsparkerplaatsen vervangen door acht schuinparkeerplaatsen (zie onderstaande afbeelding).



Bron: Buro Hoogstraat

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In voorliggend project wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het bestaande bestemmingsplan. Onderhavig project voorziet in de sloop van 20 woningen en de bouw van 27 woningen aan de D.G. van der Keesselstraat. Het project beoogt verschillende woningtypes, namelijk grondgebonden woningen en appartementen. De appartementen zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zal daarom de nadruk liggen op de appartementen. In een groot aantal (inter)nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig project.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

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 voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls in Deventer. In de huidige situatie bevindt zich verouderde bebouwing binnen het besluitgebied. Met voorliggend project wordt de verouderde bebouwing gesloopt en het straatbeeld opgeknapt. Hierdoor zal de leefomgeving verbeterd worden, wat zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt daarnaast nadrukkelijk re-

kening gehouden met duurzaamheid en biodiversiteit. Het project voldoet hiermee aan het gestelde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend project voorziet in de realisatie van in totaal 27 woningen. In het besluitgebied bevinden zich reeds 20 woningen die gesloopt zullen worden. Per saldo worden er zodoende zeven woningen toegevoegd. Uit jurispru-

dentie² blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in de realisatie van zeven woningen niet hoeft te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit project geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (laatste actualisatie is op 15 december 2021 vastgesteld) is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

Toetsing

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

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities voor de fysieke leefomgeving realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

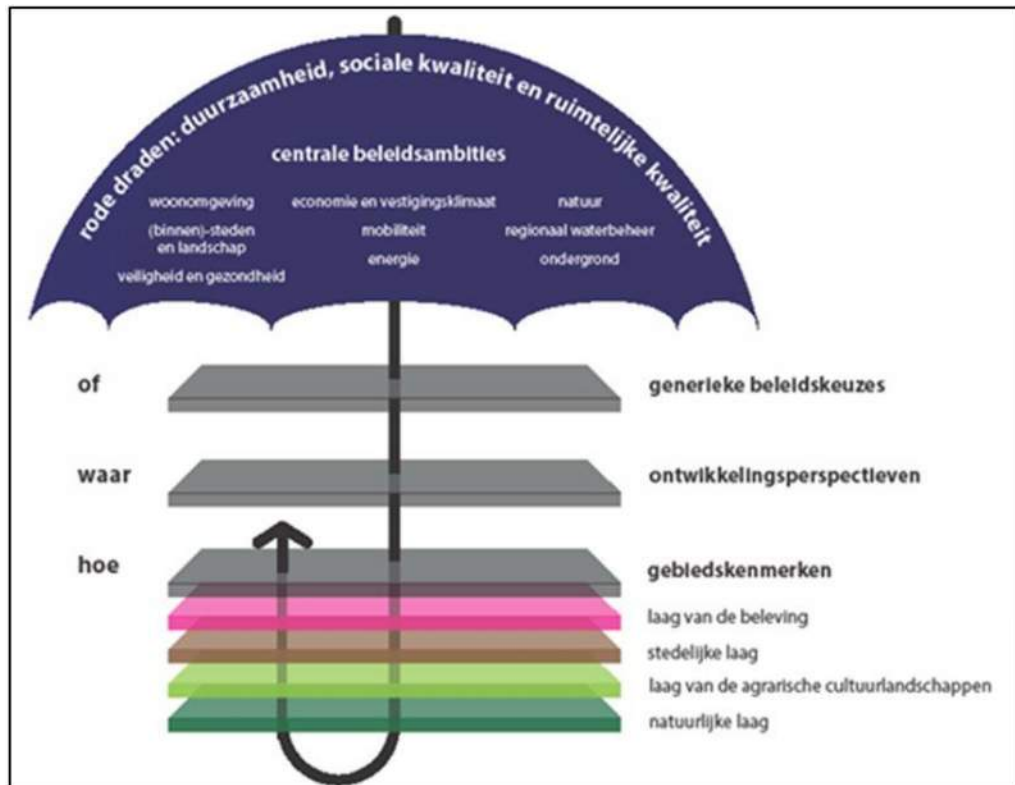
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie Overijssel juridisch geborgd is.

Toetsing

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het Uitvoeringsmodel dat in de Omgevingsvisie is opgenomen. De projectontwikkeling is in de navolgende paragraaf getoetst aan het Uitvoeringsmodel.

3.3.3 Uitvoeringsmodel

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



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

Toetsing

Of - Generieke beleidskeuzes

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

De generieke beleidskeuzes zijn:

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

Ad a. Integraliteit

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

Uit de afwegingen in dit bestemmingsplan volgt dat sprake is van een gewogen ontwikkeling: er is sprake van een locatie in stedelijk gebied, zonder dat hiervoor structureel en openbaar groen verloren gaat en waarbij wordt voldaan aan de wettelijke eisen en normen op het gebied van water, ecologie en milieu, zoals in navolgend hoofdstuk zal blijken.

Ad b. Toekomstbestendigheid

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

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

Ad c. Concentratiebeleid

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit wordt in artikel 2.1.2 in de omgevingsverordening het principe van concentratie van stedelijke bebouwing vastgelegd. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken (de Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen). Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Voor de stedelijke netwerken en de streekcentra wordt de eis van lokaal geworteld zijn dan ook niet gesteld. Het besluitgebied ligt binnen een gebied dat op kaart 4 van de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel (3 maart 2021) is aangeduid als 'Stedelijke laag' (zie voorgaande afbeelding). De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

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

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

Ad d. (Boven)regionale afstemming

In de Omgevingsvisie is duidelijk gemaakt waarom (boven)regionale afstemming nodig is als het gaat om de programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. In de regio is voor de gemeente Deventer de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afgestemd worden met de gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.

Het besluitgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Gezien het aantal van zeven woningen, is regionale afstemming niet nodig.

Ad e. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:

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

Bij dit project is sprake van de ontwikkeling van zeven extra woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag.

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

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

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

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Daarnaast gaat het in de

Stedelijke Omgeving vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woon-omgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken.

Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn benoemd. Het accent kan daar bij wel verschillen.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

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

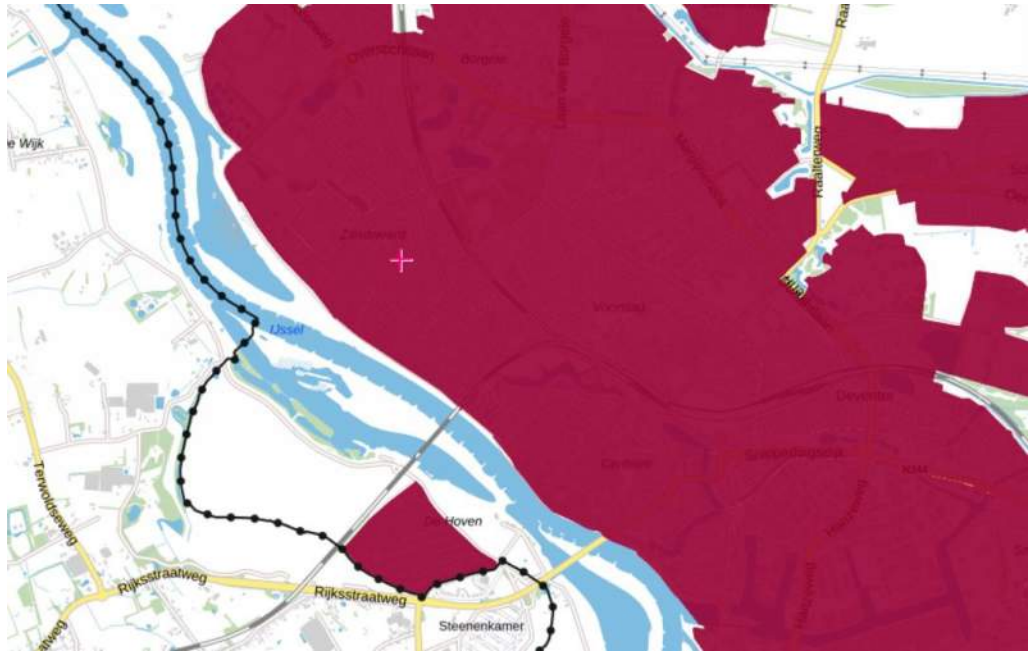
Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Voor het besluitgebied is het volgende ontwikkelingsperspectief van belang:

- 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van zeven extra woningen ten behoeve van de lokale behoefte. Binnen 10 jaar wenst de gemeente Deventer 3.000 woningen toe te voegen. Tevens worden met het initiatief de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van de Zwolsewijkse buurt versterkt. Door het toevoegen van woningbouw zal door de realisatie van woningbouw meer draagvlak ontstaan voor lokale voorzieningen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.



Ligging besluitgebied (rode kruis) binnen woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken (rood), bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt ingegaan op de stedelijke laag. De natuurlijke laag (dekzandvlakte en ruggen) is niet meer waarneembaar vanwege het feit dat het gebied al eerder bebouwd was. Er is ook nauwelijks hoogteverschil in en rondom het besluitgebied waar te nemen. De oorspronkelijke kenmerken zijn ook redelijkerwijs niet meer te herstellen.



Ligging locatie (rode kruis) binnen dekzandvlakte en ruggen (bruin), bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de belevingslaag van de IJssellinie. Voor de voorgenomen ontwikkeling speelt dat geen rol, omdat er geen elementen in het gebied bestaan die naar de linie verwijzen. Daarnaast worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.



Ligging locatie (rode kruis) binnen IJssellinie inundatieveld (lichtblauw), bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017

Daarnaast is de stedelijke laag van toepassing op het gebied:

Stedelijke laag:

Het besluitgebied is in 'Bebouwingsschil 1900-1955' gesitueerd. In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningspakket.

De in deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakte ontwikkeling vormt een verlengstuk van de aanwezige bebouwing langs de D.G. van der Keesselstraat en aangrenzende straten. Het project wordt door de huidige uitstraling van de omliggende huizen geïnspireerd en zet de ruimtelijke structuur voort. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de stedelijke laag.



Ligging locatie (rode kruis) binnen bebouwingsschil 1900 – 1955 (bruin), bron: Geconsolideerde omgevingsvisie vanaf 2017

3.2.4 Conclusie

Onderhavig project is niet in strijd met het provinciaal 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:

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

In de Omgevingsvisie is de Zwolsewijk als 'vooroorlogse wijken' gerangschikt. De verschillende kenmerken van deze wijken zijn als volgt:

- meer cultuurhistorische gelaagdheid
- meer stedelijkheid
- de kracht van Deventer benutten
- kwaliteitsimpuls op Deventer schaal
- ongedeelde samenleving
- duurzame toekomst
- veilig en gezond leven

Het besluitgebied ligt in het gebied 'stedelijk wonen'. Er moet meer stedelijkheid komen, bijvoorbeeld in de vorm van een gemengd woonmilieu. 'Stedelijk wonen' betekent ook ongedeelde samenleving: de woningvoorraad afstemmen op de woningbehoefte of de verduurzaming van de woningen faciliteren.

Toetsing

Het woningbouwprogramma bestaat uit zeven extra huurwoningen ten opzichte van de huidige situatie. De 27 woningen voorzien in de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, zoals senioren en starters. Daarnaast sluit onderhavig project aan op de kwaliteitsimpuls. De woningen voldoen aan de hedendaagse bouw- en duurzaamheidsnormen. De aanleg van tuinen en duurzame nieuwe woningen dragen bij aan de verwezenlijking van de ambitie 'Duurzame toekomst'.

Het project sluit goed aan bij de verschillende kenmerken die in de toekomst geborgd moeten worden.

3.4.2 Woonvisie 2018

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

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

Betaalbaar, compleet en divers;

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

Goed wonen in wijken en dorpen

Tevens is de leefbaarheid in woonbuurten een belangrijke opgave de komende jaren. De gemeente wenst dat alle inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde bevolkingssamenstelling en een gevarieerd wo-

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

Duurzaam wonen

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

Vitaliteit en vernieuwing

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

Toetsing

Er wordt met deze ontwikkeling door de realisatie van 7 extra sociale huurwoningen bijgedragen aan de opgave om betaalbare woningen te realiseren. De woningen worden bovendien levensloopbestendig en daarmee geschikt voor zowel starters als ouderen. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de kwantitatieve woningopgave van de gemeente Deventer, namelijk de toevoeging van 3.000 woningen in de komende tien jaar.

Ook wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor goed wonen en werken. Door de realisatie van ontmoetingsplaatsen aan de achterzijde van de appartementen wordt bijgedragen aan het creëren van sociale cohesie en veiligheid. Op deze manier wordt de leefbaarheid van de buurt versterkt.

Tot slot wordt bijgedragen aan een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 zijn met het project hoge duurzaamheidsambities gemoeid, zowel in de inrichting van de buitenruimte als in de bebouwing zelf. Het gebied wordt klimaatbestendiger ingericht, er worden verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen en de woningen worden aardgasloos gebouwd en voorzien van inpassende warmtepompen.

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

Conclusie

Het project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019

Op 13 mei 2020 heeft de gemeente Deventer de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019 vastgesteld. Hierin is het volgende vastgelegd:

- de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen;
- het moment van toetsing of een huishouden behoort tot een doelgroep.
- de termijn dat sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven;
- de huurprijsgrenzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Toetsing

In het besluitgebied worden 27 sociale huurwoningen gerealiseerd. Bij de verhuur van deze woningen zal worden voldaan aan de voorwaarden uit de doelgroepen verordening.

3.4.4 Werkwijze ecologie

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aange-merkt als Natura 2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteningen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie.

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

Toetsing

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie in het kader van voorliggend project. Het project past binnen de werkwijze.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

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

Toetsing

Onderhavig plan is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject, dat wordt genoemd als activiteit in het Besluit m.e.r. Aangezien het project ver onder de drempelwaarden blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende. Hierna is een korte vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen, deze is tevens als los document³ bijgevoegd in de bijlage. Conform de MER-richtlijn wordt achtereenvolgens kort ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen ter vervanging van 20 bestaande sociale huurwoningen aan de D.G. van der Keesselstraat te Deventer.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 0,24 ha groot. Het plan betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van af-

³ SAB. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, D.G. van der Keesselstraat, Deventer. 220212, 10 oktober 2022

valstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.

Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

In het besluitgebied als geheel, alsmede de directe omgeving, wordt gekenmerkt als woonwijk, met overwegend rijwoningen en beneden-bovenwoningen.

De rijwoningen aan de D.G van der Keesselstraat hebben twee bouwlagen met een kap. Ze dateren uit het einde van de jaren '40 van de vorige eeuw. Het besluitgebied kan in twee onderdelen verdeeld worden. Het westelijke en oostelijke gedeelte bestaat uit twee keer twee-aan-een gebouwde woningen. Het middendeel bestaat uit zes rijwoningen. Aan weerszijden van deze rijwoningen lopen stegen richting de achtertuinen van de woningen. De woningen hebben elk bergingen aan de achterzijde van de achtertuinen.

Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*
In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde.
- *Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):*
Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN dan wel de provinciale GNN of GO.
- *Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):*
Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen ter vervanging van 20 bestaande sociale huurwoningen aan de D.G. van der Keesselstraat te Deventer. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- archeologie: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.
- verkeer: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).
- geluid: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;
- lucht: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot

van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;

- natuur: flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en voor wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- externe veiligheid: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- bodem: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- water: bij onderhavig plan neemt de verhardingsoppervlakte af en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.
- Landschap en cultuurhistorie: ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

De gronden van het besluitgebied zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Er mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen de 1000 m² en 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring van meer dan 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het besluitgebied is circa 2.400 m². Daarmee valt de grootte van het gebied onder de drempel van een archeologisch onderzoek. Wel zal sprake zijn van een meldingsplicht van onderhavig initiatief. Wat betreft archeologie is hierdoor geen sprake van een negatief milieueffect.

Verkeer

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengt van maximaal 116 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangezien in de huidige situatie ook al 20 woningen in het plangebied aanwezig zijn welke met onderhavig plan worden vervangen en gelijk staat aan 106 motorvoertuigbewegingen, zal de daadwerkelijke toename 10 motorvoertuigbewegingen zijn.

Verwacht kan worden dat deze beperkte verkeersgeneratie zonder gevolgen voor de veiligheid en doorstroming inpasbaar is in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van verkeer.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer).

De verkeerstoename van 116 – 106 = 10 motorvoertuigbewegingen is veel lager dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename. Hiermee is ook geen sprake van een negatief milieueffect.

<i>Lucht</i>
<p>Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.</p> <p>Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, op zijn hoogst slechts 116 verkeersbewegingen met zich mee. Ook is het plan met 27 woningen een plan dat op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' is aan te merken als project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.</p>
<i>Natuur</i>
<p>Algemeen</p> <p>Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is hier nader op ingegaan.</p> <p>Gebiedsbescherming</p> <p>Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.</p> <p>Soortenbescherming</p> <p>Uit het natuurwaardenonderzoek van 2020 is gebleken dat vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis, gierzwaluw of huismus beschadigd of vernield. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.</p> <p>Het onderzoek uit 2021 laat zien dat er geen andere beschermde soorten aangetroffen zijn in het besluitgebied. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het besluitgebied aanwezige planten en dieren. Er moet gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd waardoor planten en dieren zo min mogelijke schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van natuur.</p>

Conclusie

Uit de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een verkennend bodemonderzoek⁴ ter plaatse van de locatie waar de toekomstige bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Daaruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- enkel ter plaatse van boring 02 is de bovengrond zwak kooldeeltjes houdend;
- in de bovengrond van grondmengmonster MMBG01 zijn analytisch verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink, PAK (10 van VROM) en PCB (som 7) aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in grondmonster MMBG02, bestaande uit een zandlaag met bijmenging (zwak kooldeeltjes houdend), is analytisch een verhoogd gehalte koper, kwik, lood en zink aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond is een verhoogd gehalte kwik aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd gemeten;
- in het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde.

De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. Daarmee is het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

De besluitgebieden van voorliggend project bevinden zich aan een 30 km/uur weg binnen de bebouwde kom van Deventer. Het project is niet binnen een akoestische

⁴ De Klinker (2022). Verkennend bodemonderzoek. D.G. van der Keesselstraat 34-52 Deventer. Rapportnummer: K2220155. 24 juni 2022.

aandachtzone gelegen, mede gezien de nabijgelegen 30 km/uur wegen conform de Wet geluidhinder (Wgh) niet zoneplichtig zijn. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook rekening te worden gehouden met het verkeerslawaai van niet-gezoneerde wegen. De grenswaarden uit de Wgh kunnen hierbij als leidraad worden gebruikt. De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen, waarbij conform de Wgh de geluidsbelasting getoetst wordt per bron:

- 1 *Voorkeursgrenswaarde*: Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort);
- 2 *Maximale ontheffingswaarde*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeer- of industrielawaai), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In voorliggende situatie wordt het project gesitueerd in een binnenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Beide betreffen waardes inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Voor wegen waar de representatieve snelheid lager is dan 70 km/uur wordt namelijk een correctie toegepast van 5 dB. De gecumuleerde geluidbelasting wordt echter doorgaans berekend exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voorzien in een akoestische onderzoek⁵. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

Er vinden ten gevolge van de nabijgelegen spoorwegen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. De hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de Wgh.

Er vindt in zijn geheel geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats ten gevolge de onderzochte wegen. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Zwolseweg is 29 dB. Hiermee wordt voldaan aan de Wgh. Voor de niet-gezoneerde D.G van der Keesselstraat is de hoogste geluidbelasting 42 dB en voor de overige niet-gezoneerde wegen is de hoogste geluidbelasting 38 dB. Het aspect geluid, afkomstig van rail- en wegverkeer, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

⁵ SAB (2022). Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai. Deventer, D.G. van der Keesselstraat. Projectnummer: 220212. 24 juni 2022.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De omgeving van het besluitgebied kan worden aangemerkt als rustige woonwijk. In de directe omgeving komen immers hoofdzakelijk woningen voor. Ook ligt het besluitgebied niet aan hoofdontsluiting.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig project leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het besluitgebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er rust immers al een woonbestemming op. Daarnaast worden de warmtepompen in pandig gerealiseerd, waardoor deze geen extra geluidbelasting bij omliggende woningen zullen veroorzaken. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het besluitgebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? Het besluitgebied ligt niet in de buurt van bedrijventerreinen of milieubelastende activiteiten. De toevoeging van zeven woningen past bij de huidige alomtegenwoordige bestemming 'Wonen' en ter plaatse van het besluitgebied geldt reeds de woonbestemming. Zodoende zijn er geen belemmeringen voor wat betreft de interne werking.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

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

Toetsing

In de nabijheid van het besluitgebied bevinden zich drie risicobronnen, te weten twee spoorlijntrajecten en één vaarroute. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven, met daarop de afstanden geprojecteerd ten opzichte van de omliggende risicobronnen.



Bron: Risicokaart

Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een van de stofcategorieën. Daarmee is een nadere beschouwing niet benodigd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de netto toevoeging van zeven woningen. Het project draagt daarmee 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.7 Natuur

Algemeen

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

sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend project zijn een natuurwaardenonderzoek⁶ en een ecologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. In het onderzoek uit 2020 is specifiek gekeken naar de eventuele aanwezigheid van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuis in de gebouwen. In het tweede onderzoek is vervolgens onderzocht of andere beschermde soorten in het besluitgebied kunnen voorkomen/aanwezig zijn. Navolgend worden de resultaten kort beschreven.

Soortenbescherming

Uit het natuurwaardenonderzoek is gebleken dat vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis, gierzwaluw of huismus beschadigd of vernield. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoek uit 2021 laat zien dat er geen andere beschermde soorten aangetroffen zijn in het besluitgebied. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het besluitgebied aanwezige planten en dieren. Er moet gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd waardoor planten en dieren zo min mogelijke schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat het Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het besluitgebied liggen. Hiertoe is een stikstofberekening⁸ uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt zowel voor de gebruiksfase als de aanlegfase een grootste afname van 0,01 mol stikstof/ha/j op 0,33 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend project op basis van het aspect stikstof.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

⁶ Lycens (2021) Quickscan Ecologisch onderzoek D.G. van der Keesselstraat te Deventer Projectnummer: 2021-0502 versie 1.0 8-9-2021

⁷ Natuurbank Overijssel (2020) Natuurwaardenonderzoek D.G. van der Keesselstraat 34-52 te Deventer Projectnummer 2918, versie 1.0 16-10-2020

⁸ SAB (2022) Deventer, stikstof D.G. van der Keesselstraat Projectnummer: 220212 13-12-2022

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

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

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

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

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

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

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

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

Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

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

De provincie heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer : De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

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

1. Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering

worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;

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

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

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

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

- *Voldoende water*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- *Schoon Water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Duurzame toekomst*: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vin-

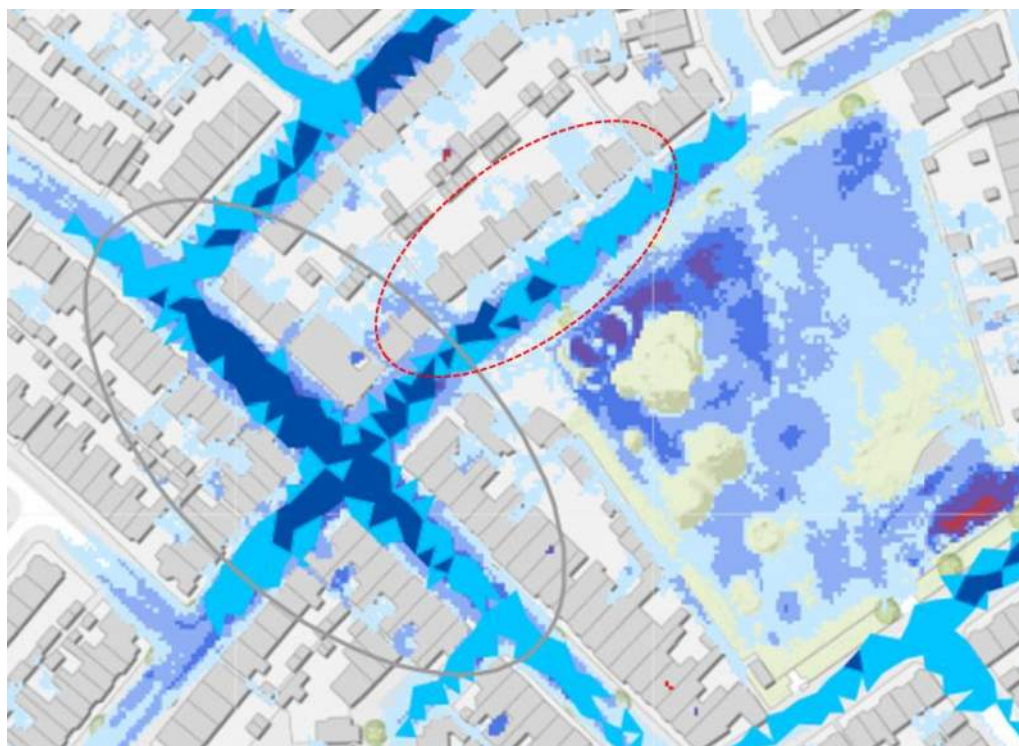
den onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

Voor onderhavig project is de digitale watertoets⁹ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het project onder de kort procedure valt. Dit betekent dat er geen waterbelangen in het geding zijn door de voorliggende ontwikkeling.

Als gevolg van dit project is sprake van een gelijkblijvende c.q. lichte afname van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied van Deventer. De toekomstige situatie volgt immers grotendeels de bouwmassa van de huidige situatie. Zodoende worden er geen wezenlijke verschillen verwacht met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie. Het besluitgebied ligt niet bij een A,B of C- watergang of een beschermingszone.

Nabij het besluitgebied ligt een wateroverlast knelpunt (zie volgende afbeelding). Bij extreme buien (t=10 en t=100) wordt er overlast berekend. Klimaatmaatregelen kunnen bijdragen aan het beperken van het knelpunt.



Uitsnede Water Overlast Landschapskaart met verschillende berekeningsresultaten van regenbuien en globale ligging plangebied (rode cirkel).

Vanuit gemeentelijk beleid worden daarnaast de volgende kaders gesteld aan waterinfiltratie:

1. bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein;

⁹ waterschap Drents Overijsselse Delta (2022). Digitale Watertoets. 14-06-2022.

2. als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein.
3. bij nieuwbouw moeten zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt, om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.
4. verder worden de volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:
 - de grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
 - voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
 - een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn;
 - er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan een infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist. Dit kan aangetoond worden door aan te geven dat onderhoud van de wadi is ondergebracht bij een vaste partij;
 - aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter van de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen.

Ter plaatse van het besluitgebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd om vast te stellen wat de mogelijkheden zijn om hemelwater binnen het plangebied te kunnen infiltreren. In een memo¹⁰ worden de resultaten van het onderzoek beschreven en op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek is een infiltratie advies opgesteld. In het besluitgebied wordt een wadi gerealiseerd van 25 x 4m, waarmee een bergingscapaciteit van 22,5 m³ wordt behaald. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van uit gemeentelijk beleid. Uit de memo volgt dat ook aan de overige gemeentelijke voorwaarden kan worden voldaan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.9 Archeologie

Algemeen

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

¹⁰ Buro Hoogstraat (2022). Memo infiltratieonderzoek en advies waterberging en infiltratie. 15-11-2022

Toetsing

De gronden van het besluitgebied zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Er mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen de 1000 m² en 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring van meer dan 2.500 m² die dieper reiken dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het besluitgebied is circa 2.400 m². Daarmee valt de grootte van het gebied onder de drempel van een archeologisch onderzoek. Wel zal sprake zijn van een meldingsplicht van onderhavig initiatief.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Verkeer

Het voorgenomen project betreft de sloop van 20 sociale huurwoningen, waarvoor 27 sociale huurwoningen in de plaats worden gebouwd. Dat betekent een netto toevoe-

ging van zeven sociale huurwoningen. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen wordt bepaald op basis van de meest recente CROW-publicatie. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van stedelijkheid bepaald te worden. De gemeente Deventer is sterk stedelijk. Het besluitgebied ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. Worstcase is geen verschilberekening gemaakt, maar is berekend hoeveel verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door het project op zichzelf.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie maximaal
Appartementen (sociale huur)	21	4,0	woning	84
rijwoning (sociale huur)	6	5,3	woning	31,8
<i>totaal afgerond</i>	27			115,8

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er maximaal 116 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd door de onderhavige ontwikkeling. Dit verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Parkeren

De gemeente Deventer beschikt over een Nota parkeernormen uit 2013, geactualiseerd in 2015. Hierin is een gebiedsindeling opgenomen, waarin het besluitgebied gelegen is in het gebiedstype 'tweede schil centrum.'

Op basis van dit gebiedstype is een parkeerbalans opgesteld, waarbij de oude situatie ten opzichte van de nieuwe situatie is vergeleken. Dit is navolgend weergegeven.

dd 11 april 2022

functie	aantal	eenheid	P-eig ter	P-norm	p-druk	← gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied →							
						werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
huurhuis, sociale huur	20	stuks	0	0,9	18,0	9,0	9,0	16,2	14,4	18,0	10,8	14,4	12,6
bezoekers woning	20	stuks	0	0,3	6,0	0,6	1,2	4,8	4,2	0,0	3,6	6,0	4,2
parkeerdruk oud						10	10	21	19	18	14	20	17
huurhuis, sociale huur	6	stuks	0	0,9	5,4	2,7	2,7	4,9	4,3	5,4	3,2	4,3	3,8
huur, etage, midden	21	stuks	0	0,7	14,7	7,4	7,4	13,2	11,8	14,7	8,8	11,8	10,3
bezoekers woning	27	stuks	0	0,3	8,1	0,8	1,6	6,5	5,7	0,0	4,9	8,1	5,7
parkeerdruk nieuw						11	12	25	22	20	17	24	20

parkeernormen 2e schil centrum

Op basis van de voorgaande tabel blijkt dat er ten opzichte van de referentiesituatie 4 parkeerplaatsen meer nodig zijn op het piekmoment (werkdag avond).

Bovendien zal 1 langspaarkeerplaats aan de Keesselstraat plaats moeten maken voor afvalcontainers. Dit betekent dat in totaal 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Deze parkeerplaatsen worden aan de overzijde van de Keesselstraat gerealiseerd. Hier worden 3 langspaarkeerplaatsen vervangen door acht schuinparkeerplaatsen (zie onderbouwing in paragraaf 2.2).

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn binnen de locatie geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van de locatie. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen. Het aspect kabels en leidingen vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.13 Duurzaamheid

Circulariteit

Met voorliggend project is nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor duurzame oplossingen in de technische uitwerking van de woningen, zoals de warmt installatie, gasloos bouwen en BENG, maar ook voor wat betreft circulariteit is ruimschoots aandacht:

- Toepassen kalkzandsteen in plaats van betoncasco: kalkzandsteen heeft een lagere co2 footprint en is met beperkte handelingen volledig te hergebruiken.
- Toepassen van steenwol isolatie: dit type isolatie is gemaakt van natuurlijke materialen. Daarmee is het volledig te hergebruiken.
- Toepassen van houten bergingen: hout is ook uitstekend te hergebruiken en daarmee dus ook circulair. Doordat de gevelbekleding een FSC-keurmerk bevat, weten we dat dit uit duurzaam beheerde bossen afkomstig is en wordt er niet meer verbruikt dan er kan groeien.

Ook bij het slopen van de huidige woningen is aandacht voor circulariteit. Als vereiste geldt dat zoveel mogelijk materiaal moet worden hergebruikt. Dit kan binnen voorliggend project zijn, maar ook op andere locaties. Onderdelen waar mogelijkheden zijn tot hergebruik op hetzelfde niveau in de keten:

- keramische oranje dakpannen van de woningen;
- de stalen poortjes en balusters van de tuinhekwerken;
- de betonnen palen en houten delen van de collectieve schuttingen
- paneeldeuren en kamer en suite deuren
- balkhout uit vloeren en kapconstructie

Natuurinclusiviteit

Biodiversiteit is de term die simpelweg al het leven op aarde aanduidt. Biodiversiteit levert talloze diensten en producten aan de maatschappij en is als zodanig onmisbaar voor de mensen op deze aarde. Momenteel biedt het gebied huisvesting aan een relatief lage diversiteit aan planten en dieren en daarom bestaat het doel de locatie achter te laten met een grotere diversiteit.

Elk bouwproject verdient maatwerk voor wat betreft het Natuur Inclusief Bouwen (NIB) met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Deze lijst is tamelijk uitgebreid zodat er altijd wel een reëel toepasbare maatregel te vinden is. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden. De lijst is in drie categorieën verdeeld. Uit elke categorie is men verplicht één of meerdere maatregelen toe te pas-

sen. Dit om te bewerkstelligen dat er een variatie aan maatregelen genomen wordt; daar is de stedelijke natuur het meest bij gebaad. Eén categorie bestaat uit nestkasten, insectenhotel etc. De andere categorie bestaat uit groene daken en groene gevels. De derde categorie betreft de buitenruimte zoals groenstroken waarbij streekeigen soorten toegepast kunnen worden.

Binnen het project zullen verschillende natuurinclusieve maatregelen worden genomen om de biodiversiteit te vergroten en dit zal voornamelijk tot uiting komen in de ecologische kwaliteiten van het ontwerp. In het 'Voorstel Natuurinclusieve Maatregelen'¹¹ zijn de maatregelen per woonblok weergegeven. Zo krijgen de bergingen groene daken, aanplant is voornamelijk van streekeigen vaste planten, hagen en bomen en erfafscheiding zal passeerbaar zijn voor kleine dieren. Daarnaast zullen er inbouwkasten voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen worden gerealiseerd en een vogelvide t.p.v. de vogelschroot over de lengte van het blok.

¹¹ Voorstel Natuurinclusieve Maatregelen, D.G. van der Keesselstraat te Deventer. 10-10-2022

5 Economische, maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door project moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op initiatief van een woningcorporatie. De gemeente en de woningcorporatie hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwning is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg omgeving

De bewoners en omwonenden van het besluitgebied zijn op verschillende momenten en wijzen betrokken bij het project. De participatie die heeft plaatsgevonden en de uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in de 'memo participatie bewoners en omwonenden'¹².

5.2.2 Overleg en inspraak

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

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

¹² Woningcorporatie Rentree (2022). Memo participatie bewoners en omwonenden. 22-09-2022

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

5.2.3 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

5.3 Juridische uitvoerbaarheid

Met onderhavig project wordt beoogd om de Doelgroepenverordening te implementeren zodat de woningen ook daadwerkelijk naar woningzoekende gaan voor wie de woningen bedoeld zijn. Gezien dat voor onderhavig project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan bestaat er geen mogelijkheid om de dit te verankeren in de planregels. Om deze reden worden voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning.

Bijlage 1

Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen

De algemene verklaring van geen bedenkingen voor de volgende categorieën als volgt vast te stellen, mits er geen sprake is van strijd met door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleid en/of kaders:

1. realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen/wooneenheden met bijbehorende gronden, bouwwerken en voorzieningen;
2. realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van bouwwerken en/of functiewijziging ten behoeve van detailhandel, horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen, sport, recreatie, ontspanning, cultuur, kantoren en bedrijven met de daarbij behorende gronden en voorzieningen, met dien verstande dat:
 - a) deze categorie niet van toepassing is op volumineuze en grootschalige detailhandel;
 - b) combinaties van genoemde voorzieningen hieronder vallen, evenals de combinatie met het wonen;
3. realisering van nieuwe en het aanpassen van bestaande weg-, water-, parkeer, fiets- en groenvoorzieningen, inclusief bijbehorende bouwwerken en gronden, aanlegsteigers hieronder begrepen;
4. realisering van openbare nutsvoorzieningen en algemene voorzieningen, zoals fietsenstallingen, trafohuisjes, ontmoetingsplaatsen, etc;
5. realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van agrarische gebouwen met bijbehorende gronden, bouwwerken en voorzieningen;
6. realisering van projecten/initiatieven die passen binnen de wijzigingsregels die zijn opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen en voorzover het college van burgemeester en wethouders bevoegd is deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen.