

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp besluit mer-beoordeling, ontwerpbesluit hogere grenswaarden en ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 Deventer

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-11-2023
Notanummer	: 2023-876
Datum	: 21-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: link naar het ontwerp Chw bestemmingsplan.docx, Omgevingsvergunning uitgebreid- verlenen Murmelliusstraat 4 7412EM Deventer Z2023-00009972.docx, ontwerp B_W besluit aanmeldnotitie Murmelliusstraat 4.docx, ontwerp besluit hgw.docx, ontwerp raadsbesluit en rv Murmelliusstr4.docx, Regels bestemmingsplan Murmelliusstraat.pdf, Toelichting ontwerpbestemmingsplan_Murmelliusstraat Deventer.pdf

### Parafering

<li>15-11-2023: Wethouder</li><li>15-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 17-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 15-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-11-2023

B & W d.d.: 21-11-2023

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Murmelliusstraat 4 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
2. In te stemmen met het ontwerp besluit dat voor meerdere gevels van de beoogde nieuwe woningen op de locatie Murmelliusstraat 4 Deventer een hogere grenswaarde wordt vastgesteld
3. In te stemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 met bijbehorende documenten
4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in de paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de bestemmingsplantoelichting, die mede kader stellend komen te gelden op het gebied van redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet
5. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de Murmelliusstraat 4
6. De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, de ontwerpbeschikking, het ontwerp Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie en het ontwerp besluit hogere grenswaarden en deze Nota te publiceren en ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken, nadat de initiatiefnemer hierover is geïnformeerd

## 7. in te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

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

### **Inleiding**

Voor de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen aan de Murmelliusstraat 4 in Deventer zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Om het plan toe te kunnen staan, is ook het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw BV heeft met de gemeente Deventer overlegd en afspraken gemaakt in een intentie overeenkomst en vervolgens in een anterieure overeenkomst. Voorts heeft onze raad op verzoek van initiatiefnemer op 10 mei 2023 positief besloten op het toepassen van de zogenaamde coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro. De procedures van de vergunningen en die van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende stukken worden nu gebundeld in één procedure en er staat dus ook slechts één gezamenlijke beroepsprocedure open. Dit levert tijdwinst op.

Vervolgens heeft u op 14 november 2023 ingestemd met de Anterieure overeenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV.

Op 25 september 2023 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De stukken zijn gecontroleerd en dit heeft geleid tot een ontwerp omgevingsvergunning die kan worden gepubliceerd en ter inzage kan worden gelegd.

Voor het ruimtelijke deel is een ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 opgesteld, met bijbehorende onderzoeken. Daarbij is tevens een ontwerp mer-beoordelingsbesluit opgesteld, waarbij uit de aanmeldnotie blijkt dat het initiatief geen belangrijke nadelige milieugevolgen kent. Er is bovendien een ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai voorbereid. Dit betekent dat een deel van de geluidwerende maatregelen aan de gevels van de woningen moeten worden aangebracht, omdat bron- en overdrachtsmaatregelen hier niet mogelijk blijken. Een beperkt deel langs de spoorzijde is dove gevel (zonder te openen delen) uitgevoerd om ter plaatse een goed wooncomfort te kunnen garanderen.

Met het publiceren en ter inzage leggen van deze documenten start de formele procedure om te komen tot een nieuw juridisch planologisch kader, die de sloop en nieuwbouw van 8 woningen ter plaatse mogelijk maakt. Na vaststelling en afloop van de beroepstermijn kan direct worden gestart met de nieuwbouw. Vanwege de eerder door raad reeds besloten toepassing van de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro staat tegen alle benodigde besluiten en vergunningen in dit geval namelijk maar één beroepstermijn open.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het doel is om de bestaande in onbruik geraakte situatie aan de Murmelliusstraat te beëindigen, de bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 8 duurzame grondgebonden rug-aan-rugwoningen te realiseren. Het plan voorziet in een aanbod van woningen dat past binnen de Deventer woningbouwambitie. De architectonische en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving krijgen met dit initiatief een upgrade. Zo is sprake van bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen. Bij de vernieuwde inrichting van het openbaar gebied verbeteren ook de mogelijkheden voor opvang en infiltratie van het hemelwater.

### **Kader**

- Algemeen: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Geluidhinder, Besluit MER, Woningwet, Crisis- en Herstelwet;

- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en geactualiseerd april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
  
- Intentieovereenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college in maart 2021;
- Nota van uitgangspunten met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college op 7 maart 2023;
  
- Raadsbesluit van toepassing verklaring coördinatie regeling d.d. 10 mei 2023
  
- Anterieure overeenkomst, vastgesteld door college op 14 november 2023.

### **Betrokken partijen en participatie**

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murmelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murmelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

In het voortraject is afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland, het Waterschap en de Provincie. Zij hebben in de plannen geen aanleiding gezien voor opmerkingen.

De ontwerpbesluiten en ontwerp omgevingsvergunning worden gepubliceerd en worden ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Een ieder kan in deze periode zijn of haar zienswijzen indienen. Voorts worden instanties geïnformeerd en vindt tijdens de inzageperiode een informatiebijeenkomst plaats.

### **Argumenten voor en tegen**

1. In te stemmen met het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling)

Uit de milieuonderzoeken en bestemmingsplantoelichting komt naar voren dat vanwege het project geen sprake is van hinder die significante nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. Zo leiden verkeersbewegingen niet in

betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook blijkt er geen sprake te zijn van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Eén en ander is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan alsmede in de Aanmeldnotitie vormvrije (mer)beoordeling. De onderzoeken zijn beschouwd door de Omgevingsdienst IJsselland. Deze worden gepubliceerd en komen ter inzage te liggen. Procedureel is het vereist om in te stemmen met dit ontwerpbesluit vóórdát wordt ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. De publicatie en het ter inzage leggen kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

## 2. In te stemmen met het ontwerp besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa

Het geluid vanaf de Spoorweg leidt tot overschrijding van de geldende streefwaarden geluid op de gevels van enkele nieuw beoogde woningen. Voor railverkeer geldt dat maatregelen aan de bron (dempers op het spoor) waar mogelijk reeds zijn genomen. Het realiseren van een geluidsscherm dat de geluidhinder in voldoende mate zou beperken, leidt tot buitenproportionele kosten die het plan financieel niet haalbaar zouden maken. Desalniettemin zijn bouwtechnische aanpassingen mogelijk, waarbij wel zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van afscherming én in de vorm van geluidwerende gevelisolatie, waardoor de binnenwaarde wel kan voldoen aan de grenswaarde van 33dB(A). Deze maatregelen hebben een plan in de aanvraag omgevingsvergunning. Om de hogere waarden op de gevel toe te kunnen staan, is een hogere grenswaardenbesluit vereist. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Het Deventer beleid vereist dat buitenruimten aan de geluidluwe zijde worden geplaatst. Daarvan kan in dit geval vanwege de stedenbouwkundige opzet en de keuze voor het woningtype echter geen sprake van zijn. Bovendien zal de gevel aan de spoorzijde op de eerste en tweede bouwlaag moeten worden voorzien van een zogenaamde 'dove gevel'. Dit is in het plan geborgd. Voorzien zal moeten worden in voldoende geluidwering in de gevel. Dit is getoetst in het kader van de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning.

## 3. In te stemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende documenten

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten in combinatie met de anterieure overeenkomst. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan vigerend beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van de 8 nieuwe rug-aan-rug-woningen. Waar het gaat om woningbouwcategorieën voor doelgroepen, zijn er afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst, niet in het bestemmingsplan.

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan meermaals aan de omgeving en aan instanties voorgelegd. Daarbij zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

In afwijking van het Deventer beleid is in dit ontwerp Chw bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalige kinderopvang (aan huis). Niet alleen zijn de beoogde type woningen hiervoor niet geschikt, maar ook de ligging nabij het spoor(wegemplacement) en de beperking van risico's is hiervoor een argument.

Per 6 november 2023 is een nieuwe versie van de Aeriusscalculator voorgeschreven ter bepaling van evt. stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase. De uitkomst is dat het plan ook voor wat betreft het aspect stikstof haalbaar is.

4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in de paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de bestemmingsplantoelichting, die mede kader stellend komen te gelden op het gebied van redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet

5. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de Murmelliusstraat 4;

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 25 september 2023, waarna deze is getoetst, voorgelegd is aan de PAR en is beoordeeld op volledigheid en het voldoen aan de wettelijke vereisten. Nu dit blijkt te voldoen, is een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld dat gereed is om met bijbehorende stukken te worden gepubliceerd.

6. De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 met bijbehorende stukken en ontwerpbesluiten publiceren en ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken, nadat de initiatiefnemer hierover is geïnformeerd;

Om het geheel in procedure te brengen, is het nodig de aanvraag met bijbehorende documenten, ontwerpbesluiten en de daarbij behorende documenten te publiceren en voor 6 weken ter inzage te leggen, zodat een ieder zijn of haar reactie hierop kenbaar kan maken. Dit is wettelijk voorgeschreven. De initiatiefnemer zal hiervan vooraf op de hoogte worden gesteld.

Het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, het ontwerp Chw bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate "Reactienota zienswijzen" die vervolgens aan het college wordt voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van het plan. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en degene die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Vanwege het coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro is dit éénmalig mogelijk voor alle betreffende besluiten, dus besluit op de aanmeldnotitie, het hogere grenswaardenbesluit, vaststelling Chw bestemmingsplan en verlening van de vergunning.

7. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

De vergunning kan te zijner tijd vanwege mandaat aan de teammanager Vergunningen door hem worden verleend. Voor het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 met bijbehorende onderzoeken is de gemeenteraad echter bevoegd gezag. Dit is nu nog niet aan de orde, maar later in de procedure. De wet bepaalt dat het bestemmingsplan met een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Vanwege het coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro wordt de vergunning verleend op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### **Financiële consequenties en dekking**

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening en risico van initiatiefnemer.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Voor het ontwerp Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken betreft het de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 Awb. Na publicatie zullen deze stukken met bijbehorende documenten voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een afzonderlijke "Reactienota" zienswijzen. Naar aanleiding hiervan kan blijken het plan niet, deels of geheel aanpassing behoeft. De eventueel gewijzigd vast te stellen documenten worden samen met de Reactienota aan u voorgelegd. De Reactienota zienswijzen wordt vervolgens aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd met informatie over de mogelijkheid om bij de raad in te spreken. De (al dan niet gewijzigde) vaststelling is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden de vastgestelde stukken gepubliceerd en wederom 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van deze termijn in werking. Vanwege het afgegeven coördinatiebesluit ex paragraaf 3.6.1. Wro (artikel 3.30 Wro e.v.) is deze procedure ook van toepassing op de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit betekent dat op dezelfde dag dat het bestemmingsplan in werking treedt, de omgevingsvergunning mag worden gebruikt. In tegenstelling tot de 'normale' situatie staat hiertegen niet nogmaals een beroepsmogelijkheid open.

Voor het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en het besluit hogere grenswaarden gelden kortere procedures:

Na publicatie van de ontwerpbesluiten, komen deze eveneens 6 weken ter inzage te liggen. Zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het besluit op de Aanmeldnotitie is de procedure daarmee afgerond. De definitieve vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt aan u ter vaststelling aangeboden. Publicatie hiervan vindt plaats gezamenlijk met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het besluit hogere grenswaarden treedt daags na publicatie in werking. Tegen het hogere grenswaardenbesluit is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Waar het gaat om de ontwerp omgevingsvergunning is, na het ter inzage leggen van het ontwerp, het college bevoegd gezag. Daarbij is gedelegeerd aan de Teammanager OV, zodat de omgevingsvergunning niet opnieuw langs het bestuur hoeft, om te worden verleend. In dit specifieke geval is echter sprake van het in januari 2022 door de raad op verzoek van indiener genomen coördinatiebesluit. Dit betekent dat de definitieve omgevingsvergunning samen met het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd, ter inzage ligt en gelijktijdig en éénmalig beroep open staat. Daarna is de procedure voor het geheel afgerond.

## **Aanpak en uitvoering**

Alle bovenvermelde ontwerpdocumenten worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken, de periode waarin iedereen zienswijzen kan indienen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate "Reactienota zienswijzen", die u ter instemming wordt voorgelegd en vervolgens wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Zij kunnen desgewenst met de griffie contact opnemen om in te spreken bij de raadstafel, alvorens de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen en omgevingsvergunning te verlenen. Het vaststellingsbesluit of de strekking daarvan wordt gecommuniceerd met de indieners van de zienswijzen.

De vastgestelde plannen worden gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien hierbij niet ook sprake is van schorsing, treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit is te danken aan het raadsbesluit dat op 10 mei 2023 is genomen, waarin is bepaald dat de coördinatie als bedoeld in paragraaf 3.6.1. Wro van toepassing is.

De procedure voor de Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling wijkt hiervan af: De vaststelling betreft namelijk geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Na het publiceren van het besluit en ter inzage leggen is de procedure in principe afgerond. Desalniettemin is dit besluit gekoppeld aan het moederbesluit, waardoor een ingesteld beroep op het bestemmingsplan ook het besluit op de aanmeldnotitie kan betreffen.

Dit principe geldt ook voor de procedure van het besluit hogere grenswaarden wegverkeer: De vaststelling betreft geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Voor het overige loopt deze procedure wel samen op met die van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, inclusief de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Van Pijkeren Woningbouw B.V.  
De heer H J van Pijkeren  
Hessenweg 10  
7722 PK Dalfsen

14 0570  
telefoon

gemeente@deventer.nl  
e-mail

Z2023-00009972  
ons kenmerk

21\_0389  
uw kenmerk

13 november 2023  
datum

T. Pol  
contactpersoon

Omgevingsvergunning verlenen regulier  
onderwerp

Geachte heer van Pijkeren,

U heeft op 25 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 8 woningen aan Murmelliusstraat 4, 7412EM Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 16069). In deze brief leest u onze beslissing.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

### **Voor 25 januari 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen**

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via [www.deventer.nl/zienswijze](http://www.deventer.nl/zienswijze). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

### **Meld sloopwerkzaamheden**

Wanneer er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). In ieder bouwwerk die voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.



### **U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen**

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

### **Openbare grond gebruiken**

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op [www.deventer.nl/gemeenteground](http://www.deventer.nl/gemeenteground).

### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met Thyemen Pol, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00009972 noemen?

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder René de Groot, telefoonnummer 14 0570. Meld dan het zaaknummer Z2023-00010348.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,



C. Dingemans  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Ook verstuurd aan: Sec.architecten B.V., de heer E.H.R. - Flier ([wabo@secarchitecten.com](mailto:wabo@secarchitecten.com))

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
4.	Mechanische graafwerkzaamheden	<p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p>
5.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
6.	Vrijgekomen grond afvoeren	Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: <a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24">https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24</a> ). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: <a href="http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx">www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx</a> . In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

### 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li><li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0570</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.</li></ul>
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>

3. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
  - het straatpeil
  - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
4. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
  - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
  - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

### 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.</li> </ul>
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

### 4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.</li> </ul>
2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 2 november 2023 hebben wij u tot en met 30 november 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 8 november 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### **De coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing**

Ten behoeve van de bouw van de 8 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4. Op 10 mei 2023 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Murmelliusstraat 4 genomen. U heeft gevraagd van de coördinatie regeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebruik te maken.

### **Voor de aanvraag omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door het toepassen van de coördinatie regeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

### **De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'.**

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vanwege het coördinatiebesluit niet getoetst aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Door toepassing van de coördinatie regeling is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet nodig.

### **Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen**

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

### **Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt een uitgestelde inwerkingtreding**

Dit heeft te maken met de verontreiniging in de grond. U leest hierover meer in bijlage 3.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Het ontwerpbesluit nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

### **Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit**

- het bouwen van een bouwwerk

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3.30 e.v. Wro, coördinatieregeling

## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

### **Het bouwen van een bouwwerk**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'**

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld door de welstandscoördinator op 17 oktober 2023.

#### **Uw project voldoet aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van constructieve veiligheid zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

#### **Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

### **'Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	25 september 2023	Aanvraagformulier	D2023-00145107
2.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-40 Principedetails - bij aanvraag	D2023-00145098
3.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-80 Rioleringsplan - bij aanvraag	D2023-00145099
4.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening bouwplaatsinrichting	D2023-00164555
5.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening DO-01-30 Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden	D2023-00164556
6.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing projectnummer 21_0389 bladnr. DO-90 - bij aanvraag	D2023-00145100
7.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145101
8.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145102
9.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4b projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145103
10.	25 september 2023	Beplantingsplan Murmelliusstraat - bij aanvraag	D2023-00145104
11.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Sloop- en bouwveiligheidsplan	D2023-00164557
12.	25 september 2023	Rapport - Statische berekening projectnummer 23.757-155 versie 01 - bij aanvraag	D2023-00166256





# **REGELS**

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN  
MURMELLIUSSTRAAT 4**



# Inhoud

## Regels

<b>1. Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
<b>2. Functieregels .....</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Wonen.....	11
Artikel 4 Verkeer.....	12
<b>3. Bouwregels .....</b>	<b>13</b>
Artikel 5 Bouwregel-16.....	13
Artikel 6 Bouwregel-26.....	15
<b>4. Algemene regels .....</b>	<b>16</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....	16
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....	22
<b>5. Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>23</b>
Artikel 12 Overgangsrecht.....	23
Artikel 13 Slotregel .....	24



# 1. Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw038-OW01 van de gemeente Deventer.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 Aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.4 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.7 Bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.8 Bed and Breakfast-voorziening

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

### 1.9 Beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- d. hotels en restaurants, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- e. winkels, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- h. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet vallen onder het begrip kwetsbaar object;
- i. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal



personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;

- j. objecten met een hoge infrastructurale waarde zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
- k. overige beperkt kwetsbare objecten genoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.10 Beroep of bedrijf aan huis**

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.11 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **1.12 Bestaand gebruik**

gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **1.13 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toegelaten functie.

### **1.15 Bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

### **1.16 Bijbehorende voorzieningen**

wegen, voet- en fietspaden, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, civiele kunstwerken, water, geluidbeperkende voorzieningen.

### **1.17 Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

### **1.18 Bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.



### **1.19 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.20 Bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.21 Bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.22 Bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.23 Bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.24 Brutovloeroppervlakte (bvo)**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Tot de bvo van een gebouw worden gerekend de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau. De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bvo van een gebouw gerekend.

### **1.25 Dak**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

### **1.26 Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.27 Dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.28 Eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond.

### **1.29 Erf**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

### **1.30 Erotisch getinte vermaakfunctie**

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.



### **1.31 Evenement**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht, binnen gebouwen of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca.

### **1.32 Gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.33 Geluidbelasting**

de geluidbelasting vanwege een weg of een spoorweg.

### **1.34 Geluidgevoelige functies**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt.

### **1.35 Geluidgevoelige objecten**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

### **1.36 Gevellijn**

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens.

### **1.37 Groepsrisico**

De kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### **1.38 Groothandel**

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

### **1.39 Horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

### **1.40 Hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige toegelaten functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegelaten functie het belangrijkste is.

### **1.41 Kap**

een dak met een nok en een zekere helling.



#### 1.42 Kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens met een dichtheid van meer dan 2 per hectare, uitgezonderd bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per gebouw, of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlakte van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd of een winkel die vergelijkbare aantallen bezoekers trekt;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- e. overige kwetsbare objecten genoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### 1.43 Onderbouw

het doorlopende gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil.

#### 1.44 Onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn toegelaten functie onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

#### 1.45 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### 1.46 Overige seksinrichtingen

seksinrichtingen, zoals clubprostitutie (seksclubs, privéhuizen) en erotische massagesalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen seksinrichtingen.

#### 1.47 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

#### 1.48 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### 1.49 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;



- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland.

### **1.50 Plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

### **1.51 Prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

### **1.52 Raamprostitutie**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt.

### **1.53 Risicobron**

een plaats of situatie waar risico's kunnen ontstaan.

### **1.54 Seksautomatenhal**

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven met behulp van automaten.

### **1.55 Seksbioscoop**

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur.

### **1.56 Seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, prostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.57 Sekstheater**

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows.

### **1.58 Uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.





### **1.59 Verordening doelgroepen sociale woningbouw**

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 19 april 2023.

### **1.60 Voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### **1.61 Wonen, in gestapelde vorm**

een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

### **1.62 Woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 De afstand tot de zijdelingse perceelgrens**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 De diepte van een aan- of uitbouw**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **2.4 De dakhelling**

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 De goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6 De inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7 De oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8 De hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



## 2. Functieregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de functie 'Wonen' is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in [artikel 9.3](#);

met dien verstande dat:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;

met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.2 Specifieke gebruiksregels

##### 3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van een woning is slechts toegestaan als 20 mm waterinfiltratie, gerekend over het totale oppervlak van het perceel (dakoppervlak en verhardingen), op het eigen perceel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

##### 3.2.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden en gebouwen dat niet overeenstemt met de vereisten uit de voorwaardelijke verplichtingen zoals genoemd onder [artikel 3.2.1](#).



## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de functie Verkeer is toegelaten:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, verhardingen;
- c. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. standplaatsen en warenmarkten;
- n. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen.



## 3. Bouwregels

### Artikel 5 Bouwregel-16

#### 5.1 Bouwregels

##### 5.1.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

##### 5.1.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd.
- c. De gevel in het bouwvlak, die is gericht naar de zijde van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' mag uitsluitend als dove gevel worden gebouwd.
- d. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid.
- e. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' anders is aangeduid.
- f. In afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.

##### 5.1.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- a. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. De bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. De afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:



1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>, 0 m bedragen;
2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen

#### 5.1.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten';
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde in [artikel 5.1.4 sub a](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen, pergola's of daarmee vergelijkbare constructies worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- d. In afwijking van het bepaalde in de leden a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 2,50 m.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' is geen overkapping en/of carport toegestaan.

### 5.2 Afwijken van de bouwregels

#### 5.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. [artikel 5.1.2 sub e](#) en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.
- b. [artikel 5.1.2 sub b](#) en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevelbouw grens wordt gebouwd.

#### 5.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in [artikel 5.2.1](#) genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.



## Artikel 6 Bouwregel-26

### 6.1 Bouwregels

#### 6.1.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. In afwijking van het bepaalde in lid a en b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 6.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. De oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.



---

## 4. Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.





---

## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### 8.2 Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwoonderdelen ten behoeve van de tot Wonen bestemde woningen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.



## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Bestaand gebruik stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebruikt mogen worden ten behoeve van de aansluitende functies, mag dit gebruik voortgezet worden.
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of bestemde woningen rechtens gebruikt mogen worden, mag dit gebruik voortgezet worden.

### 9.2 Strijdig gebruik

- a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof;
  3. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de toegelaten functie(s) gerichte beheer van de gronden;
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten;
  5. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
  6. het gebruiken of laten gebruiken van een woning, zonder dat is voorzien in een dove gevel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm'.

### 9.3 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis van de [bijlagen bij de regels](#) zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:



1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegelaten);
2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt;
4. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
5. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

## 9.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

### 9.4.1 Gebruiksregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 9.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in [artikel 9.4.1](#) onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

## 9.5 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Het bouwen en gebruiken van gebouwen ter plaatse van de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:



- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als per bouwperceel ten minste 15 punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#);
- b. uit de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. de onder b bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden, met dien verstande dat als dit niet het geval is sprake is van strijdig gebruik.

#### 9.6 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

- a. Het bouwen van bouwwerken voor de functies [Wonen](#) conform artikel 3 is uitsluitend toelaatbaar, indien uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het bouwen van bouwwerken voor de functies [Wonen](#) conform artikel 3 ook toelaatbaar onder de voorwaarde dat is aangetoond dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

#### 9.7 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de functie '[Wonen](#)' is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2,50 m is gebouwd, en in stand wordt gehouden.

#### 9.8 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de functie '[Wonen](#)' is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm' een dove gevel is gebouwd, in stand wordt gehouden.



## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dit niet leidt tot een toename van het aantal woningen;
- b. de functie- en/of bouwregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de functie- en/of bouwregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.



## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de parkeersituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. de sociale veiligheid.



## 5. Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 12.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in [artikel 12.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12.1.1](#) met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitzondering

[artikel 12.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 12.2.1](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 12.2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 12.2.4 Uitzondering

[artikel 12.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



---

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'.



# **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN  
MURMELLIUSSTRAAT 4**



---

## Inhoud

### **Bijlagen bij de regels**

Bijlage 1: Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 2: Natuurinclusief bouwen

## Bijlage: Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
9101, 9102		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

## Nadere toelichting staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

### 1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage 2 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

### 2. Omgevingstypen

De richtafstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen die hieronder worden beschreven.

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of een natuurgebied.

- Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang.

### 3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

#### **4. Geluid**

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor geluid is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor geluid de letter Z van "zoning" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

#### **5. Gevaar**

In de kolom gevaar is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten inclusief brandgevaar en stofexplosies. Bij een aantal bedrijven is de letter R van "risico" opgenomen. Bedrijven waarbij dit het geval is, ontplooiën mogelijk activiteiten die onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

In de kolom gevaar is de letter V van "vuurwerk" opgenomen voor activiteiten waarop het vuurwerkbesluit van toepassing is.

De D van "divers" is opgenomen voor bedrijven waarvan de activiteiten een grote variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden gezien.

#### **6. Index voor verkeersaantrekkende werking**

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking; 3:
- potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

## 7. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
< :		kleiner dan
>=:		groter dan of gelijk aan
cat.:		categorie
kl.:		klasse
n.e.g.:		niet elders genoemd
o.c.:		opslagcapaciteit
p.c.:		productie-capaciteit
p.o.:		productie-oppervlak
v.c.:		verwerkingscapaciteit
u:		uur
d:		dag
w:		week
j:		jaar

## Memo

Datum : 30 augustus 2023

Aan : Hendrik Meerbeek, Andrike Dollen

Van : Erik Lam, Beleid

Onderwerp : Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Murmeliusstraat  
Beleidsadvies Ecologie 2023: 125

---

Er zullen 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen.

<b>Maatregel</b>	<b>Punten</b>
<b>Kasten</b>	
Tien ingebouwde nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoostzijde) op tenminste drie meter hoogte.	3
Tien ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde) op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegeroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	3
Verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot/dakrand voor Huismussen en Gierzwaluw.	3
Twee nestplaatsen creëren voor Spreeuwen.	1
Vijf inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.	2
Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m <sup>2</sup> te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2
<b>Tuin</b>	
Vrijstaande muur rondom tuin gemaakt van prefab stapelstenen waarin grond en planten kunnen worden gezet. Deze muren zijn wel passeerbaar voor kleine dieren.	1
Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m.	1
Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau.	1
Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in tuin.	4
<b>Dak/Gevel</b>	
Groen dak van(voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.)	5

toepassen. Minimaal 25% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.

Groene gevel aan tenminste één zijde tot 4 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt. 3

**Overig**

Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. In overleg



TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN

MURMELLIUSSTRAAT  
DEVENTER

# COLOFON

TOELICHTING ONTWERP  
BESTEMMINGSPLAN MURMELLIUSSTRAAT DEVENTER

<b>Opdrachtnemer</b>	Bureau voor Planvorming & Advies BV   Zwolle
<b>Opgesteld door</b>	T. Melenhorst en J. Wierda
<b>Datum</b>	10 oktober 2023



## Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	6
<b>2. Beschrijving van de bestaande situatie</b> .....	<b>8</b>
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Historische en stedenbouwkundige context.....	8
2.3 Beschrijving plangebied.....	8
<b>3. Planbeschrijving</b> .....	<b>11</b>
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Randvoorwaarden en programma .....	11
3.2.1 Randvoorwaarden .....	11
3.2.2 Doelgroep en programma .....	11
3.3 Stedenbouwkundige inpassing.....	12
3.4 Verschijningsvorm .....	13
3.5 Verkeer en parkeren.....	14
3.6 Klimaat en energie.....	15
3.7 Conclusie .....	19
<b>4. Beleidskader</b> .....	<b>20</b>
4.1 Inleiding .....	20
4.2 Rijksbeleid .....	20
4.2.1 Omgevingswet.....	20
4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (Novi) .....	20
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking.....	22
4.2.4 Conclusie .....	22
4.3 Provinciaal beleid .....	22
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur.....	22
4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel.....	30
4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	30
4.3.4 Regionale woonagenda West – Overijssel .....	31
4.3.5 Conclusie provinciaal en regionaal beleid .....	31
4.5 Gemeentelijk beleid .....	32



4.5.1 Omgevingsvisie Deventer .....	32
4.5.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer .....	33
4.5.3 Woonvisie Deventer .....	35
4.5.4 Welstand .....	36
4.5.5 Groenbeleidsplan .....	38
4.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid.....	39
<b>5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten .....</b>	<b>40</b>
5.1 Algemeen.....	40
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	40
5.2.1 Archeologie.....	40
5.2.2 Cultuurhistorie.....	41
5.3 Flora en fauna.....	41
5.4 Bodem .....	44
5.5 Geluid .....	46
5.6 Water.....	50
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	51
5.8 Luchtkwaliteit .....	53
5.9 Trilling .....	54
5.10 Externe veiligheid .....	55
5.11 Besluit M.e.r. ....	57
<b>6. Planopzet en juridische aspecten .....</b>	<b>58</b>
6.1 Algemeen.....	58
6.1.1 Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening .....	58
6.1.2 Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet.....	58
6.2 Planopzet.....	59
6.2.1 Inleidende regels .....	59
6.2.2 Functieregels .....	59
6.2.2.1 Wonen .....	59
6.2.2.2 Verkeer .....	59
6.2.2.3 Aanduidingen .....	59
6.3 Bouwregels.....	60
<b>7. Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>62</b>
7.1 Algemeen.....	62
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	62



---

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	62
7.4 Zienswijzen .....	63
<b>Bijlagen.....</b>	<b>64</b>
Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten .....	64
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	64
Bijlage 3. Ecologisch vervolgonderzoek.....	64
Bijlage 4. Aerius-berekening.....	64
Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek .....	64
Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek.....	64
Bijlage 7. Onderzoek weg- en railverkeerlawaaï .....	64
Bijlage 7a. Onderzoek geluidwering gevel .....	64
Bijlage 7b. Onderzoek warmtepompen .....	64
Bijlage 8. Digitale watertoets .....	64
Bijlage 9. Trillingsonderzoek.....	64
Bijlage 9a. Trillingsonderzoek_aanvullend .....	64
Bijlage 10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	64



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Murelliusstraat 4 in Deventer was lange tijd een bedrijfslocatie aanwezig die als laatste werd gebruikt door een sportschool en voor opslag. Het pand heeft haar functie verloren. Er zijn plannen ontwikkeld voor de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van acht woningen. Door de bouwkundige staat en indeling van de bebouwing bleek het transformeren van het gebouw naar woningen niet mogelijk.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel A'. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie geen woonbestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig het huidige bestemmingsplan te herzien.

Als basis voor deze bestemmingsplanherziening is een Nota van Uitgangspunten voor het plangebied vastgesteld. De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en de economische haalbaarheid van het plan. De Nota van uitgangspunten vormde de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van de bestemmingsplanherziening, biedt dit inzicht.

In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is er voor gekozen om de bestemmingsplanprocedure, de procedure voor de omgevingsvergunning(en) en eventueel andere besluiten gecoördineerd te laten verlopen. De raad heeft op 10 mei 2023 besloten om op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op dit plan.

### 1.2 Crisis- en herstelwet bestemmingsplan

Voor het plangebied is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar is in navolging op het geldende Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A, is ook bij deze planherziening gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet die voor het hele grondgebied van Deventer geldt. Hiermee loopt de gemeente vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en wordt alvast geoefend met het instrument omgevingsplan. De Omgevingswet geldt nu nog niet, daarom is het plan nog geen echt omgevingsplan, maar een variant tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan in. Dit wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte genoemd, hiermee kan van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving worden afgeweken, de formele naam is Chw bestemmingsplan. Op een aantal punten wordt van de mogelijkheden van artikel 7c Besluit Chw gebruik gemaakt, namelijk de looptijd van het

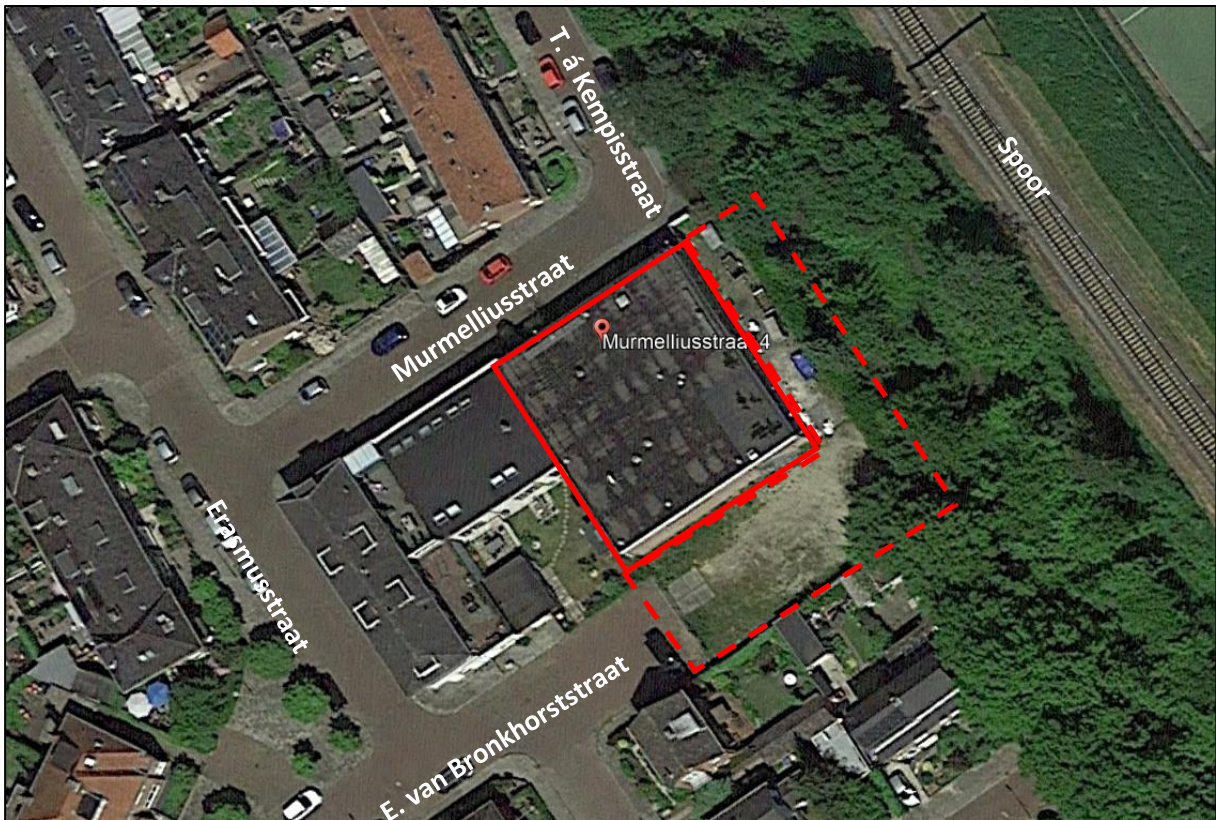


plan van 20 jaar in plaats van 10 jaar, het nemen van een delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college later het plan kan wijzigen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Deventer, in de wijk Zandweerd. Het plangebied wordt begrensd door de Murmelliusstraat, de aangrenzende bebouwing aan de Erasmusstraat en de Everhard van Bronkhorststraat. Ten noorden van het plangebied bevinden zich woningen die zijn gesitueerd aan de Thomas á Kempisstraat. Deze straat gaat over in de Murmelliusstraat. Ten noordoosten van het plangebied loopt het spoor. Het plangebied bestaat uit een deel waar bebouwing aanwezig is en een deel dat in eigendom was van de gemeente en als onbebouwde grond is ingebracht in de ontwikkeling.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven, waarbij de oorspronkelijke gemeentelijke gronden met een stippellijn zijn aangeduid.



**Begrenzing plangebied.**

## 1.3 Geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 1 juli 2020. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van het plangebied.



### Uitsnede verbeelding bestemmingsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn een sportschool en bedrijven van horeca-categorie 3b toegestaan ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is sprake van een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van onder andere welzijn, gezondheid, religie en onderwijs toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen en zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald op 8 meter.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen met een nokhoogte van ongeveer 9,60. Op basis van de geldende bestemming zijn woningen niet toegestaan binnen het plangebied. Voor het beoogde plan is een ruimtelijke procedure nodig, waarin deze planherziening voorziet.

In hoofdstuk twee van deze toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie wordt een toelichting op het plan gegeven, waarna in hoofdstuk vier een beleidsmatige toets plaatsvindt. In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hoofdstuk zes biedt een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.





## 2. Beschrijving van de bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de ligging en de ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied. Daarbij is aandacht voor de ligging van het plangebied en de ruimtelijke en functionele situatie van de omgeving.

### 2.2 Historische en stedenbouwkundige context

Het plangebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Deventer, in de wijk Zandweerd – Zuid. Zandweerd-Zuid maakt deel uit van de oudste uitbreidingsschil van Deventer. Andere wijken in deze uitbreidingsschil zijn Driebergenbuurt/ Rode Dorp, Voorstad- Oost en Voorstad-Centrum.

Het huidige gebied Zandweerd was tot en met de 19e eeuw een van de Deventer uiterwaarden van de IJssel. De ontwikkeling van dit gebied begon aan het einde van de 19e eeuw, nadat in 1874 de Vestingswet was afgeschaft. De stad Deventer kon toen zijn vestingwerken, stadswallen,- muren, en-poorten afbreken. Bovendien mocht er buiten de vesting worden gebouwd.

Rond 1860 begon buiten de vesting de eerste grootschalige, industriële bedrijvigheid in het gebied Zandweerd-Zuid. Omdat textiel fabriek Ankersmit geen toestemming kreeg om een fabriek in de binnenstad te bouwen, is deze op 600 meter afstand van de stad gebouwd. De fabriek is links en rechts van de Lange Zandstraat gebouwd. Ook andere industrieën vonden een plek op de Zandweerd. Langs de Zwolseweg vestigden zich een terracottafabriek, een fabriek voor gresbuizen en een tapijtfabriek.

In de jaren na de opheffing van de vesting ontstond de behoefte aan eenvoudige maar goede woningbouw voor arbeiders in de buurt van de fabrieken. In de gebieden rond de Boxbergerweg, het gebied tussen de Lange Zandstraat en de Ossenweerdstraat (Buiten Noordenberg) ontstond in de loop van de 19e eeuw een wildgroei aan woningen. De verspreide bebouwing ontwikkelde zich deels langs oude landwegen en staat overwegend direct aan de straat. Aan het einde van de 19e eeuw werd deze bebouwing gesaneerd en ontstonden de eerste rijtjes(volks)woningen, zoals we die ook rondom het plangebied zien.

In het kader van de stadsvernieuwing en als gevolg van het verdwijnen van diverse fabrieken in de wijk zijn door de jaren heen verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied gerealiseerd. Sloop en vervangende nieuwbouw past in dit beeld van de transformatie van de wijk door de jaren heen.

### 2.3 Beschrijving plangebied

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich de bedrijfsmatige opstallen waar een sportschool was gevestigd. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit niet-openbaar toegankelijk groen. De bestaande bebouwing is georiënteerd op de Murmelliusstraat. Aan de zijde van het spoor is sprake van een met een omheining afgesloten gebied dat grenst aan de groenstrook. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Zicht op het plangebied vanuit de Thomas á Kempisstraat.**



**Zicht vanaf de Erasmusstraat richting het plangebied (achter de stippellijn), met op de voorgrond de bebouwing aan Murelliusstraat 2.**

De Everhard van Bronkhorststraat loopt door ter hoogte van het plangebied. Achter een hek bevindt zich een trapveldje. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



**Zicht vanuit de Everhard Bronkhorststraat richting het plangebied.**



## 3. Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de bestaande bebouwing te slopen en acht woningen te realiseren die aansluiten op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Bij het bepalen van de invulling van het plangebied is in eerste instantie gekeken naar de omgeving. Op basis van deze omgevingsfactoren zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling bepaald die vervolgens zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan en een programmatische invulling van het plangebied. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden en de vertaling in een stedenbouwkundig plan en een programma nader toegelicht.

### 3.2 Randvoorwaarden en programma

#### 3.2.1 Randvoorwaarden

Het plangebied ligt in een woonwijk en maar wijkt in bestemming en gebruik af van de omgeving. Het plangebied waar de woningen zijn voorzien maakt onderdeel uit van een 'bouwblok' dat is gelegen tussen het spoor, de Murmelliusstraat, de Everhard van Bronkhorststraat en de Erasmusstraat. Gezien de bestaande woonomgeving vraagt het plan om een rustig programma van grondgebonden woningen die aansluiting zoeken bij de buurt. Onderdeel van het plan is een goede parkeeroplossing. Om hier invulling aan te geven zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd (zie ook Nota van Uitgangspunten, bijlage 1):

- Entrees zijn bij voorkeur aan de straat gesitueerd en/of maken een uitnodigende indruk en zijn daarmee duidelijk zichtbaar.
- Een woongebouw reageert op alle verschillende kwaliteiten. De locatie heeft duidelijk verschillende 'kanten':
  - o naar de straatkant met brede stoep aan de Murmelliusstraat,
  - o de burens (een getransformeerd bedrijfsgebouw),
  - o de spoorzijde met een stevige groenstructuur en
  - o de zijde naar het 'trapveldje' en de achterzijde van de omliggende tuinen.
- Overgangen openbaar privé zijn in de omliggende straten vormgegeven door voortuinen met een muurtje, hekje of een haag. De overgangen op deze locatie dienen ook laag en transparant te zijn en ruimte te bieden voor een bankje of groen. Deze zone is al in de privésfeer.
- Bergingen integreren in het ontwerp van de woningen of gezamenlijk combineren.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor aansluiting met de burens en hoe bebouwing de hoek om gaat.
- Erfafscheidingen dienen mee ontworpen te worden en niet te vervallen in de standaard schutting.
- Zorg voor voldoende afstand tot het spoor en de stevige groenstructuur.

#### 3.2.2 Doelgroep en programma

De ontwikkellocatie is gelegen in een rustige woonbuurt met voornamelijk eengezinswoningen. De locatie ligt in de schil rond de binnenstad, op korte fietsafstand van voorzieningen en station. De locatie is daarmee aantrekkelijk om woningen toe te voegen voor meerdere doelgroepen.

De gekozen doelgroep sluit aan op de Woonvisie. De doelgroep waaraan gedacht kan worden zijn kleine huishoudens' voor bijvoorbeeld young professionals en/of 'kleine' gezinnen. Het bouwplan voorziet in 8 grondgebonden rug-aan-rug-woningen met meerdere verdiepingen. Met het



woningbouwprogramma op de locatie Murelliusstraat wordt met name ingespeeld op de vraag vanuit kleine huishoudens. De grondgebonden woningen bieden ruimte voor een werkkamer of extra slaapkamer op de verdieping.

Het bouwplan aan de Murelliusstraat voorziet in koopwoningen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

#### *Zelfbewoningsplicht*

Voor koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit betekent dat de koper de woning gedurende de eerste 5 jaren zelf dient te bewonen (dan wel een 1-graads bloedverwant) en bij verkoop alleen mag aanbieden aan eigenaar-bewoners

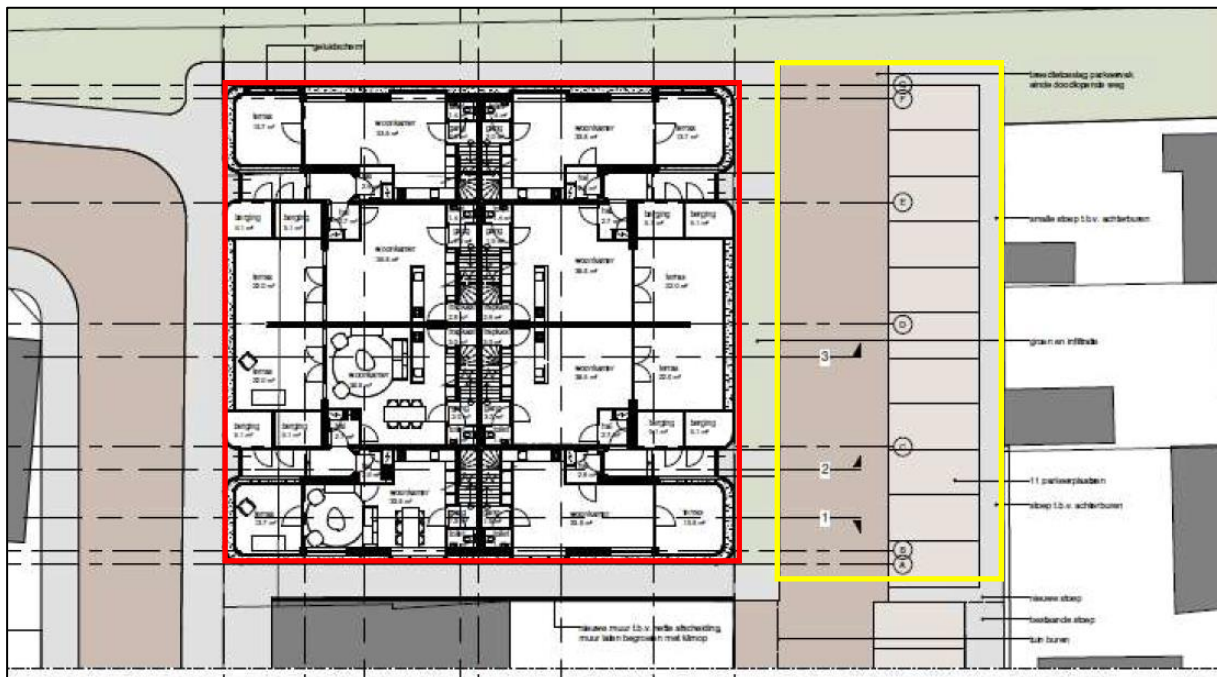
#### *Realisatieafspraken*

Deventer heeft een flinke woningbouwopgave. Om stads breed tot een continue bouwstroom te komen, worden met de ontwikkelende partijen in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over planning en realisatie.

### 3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan voorziet in de transformatie van een alzijdig bedrijfsgebouw naar een alzijdig woningenblokje met verspringende terrassen en gevels. Het bouwplan behoudt afstand tot de burens en de achterliggende woningen. Parkeren vindt plaats in het verlengde van de Everhard van Bronckhorststraat langs de bestaande achtertuinen.

Op de volgende afbeelding is de inrichting van het plangebied weergegeven. Binnen de rode contour bevinden zich de woningen, binnen de gele contour de doorgetrokken Everhard van Bronckhorststraat en de extra parkeerplaatsen.



**Stedenbouwkundige inpassing plangebied.**



### 3.4 Verschijningsvorm

#### *Inpassing*

Het plan bestaat uit acht woningen die met hun ruggen tegen elkaar aangebouwd zijn. Dit concept maakt dat er aan twee zijden een voorkantsituatie is. Aan de Murmelliusstraat en aan het verlengde van de Everhard van Bronkhorststraat komen voordeuren. Het gebouw voegt zich in de situatie en probeert op beide zijden te reageren met een overgangszone van 'voortuin/terrassen'. Deze zijn in het ontwerp met zorg vormgegeven en maken deel uit van de architectuur van het totale gebouw. Omdat de bergingen aan de voorzijde zijn gesitueerd, doen deze ook mee in dezelfde vormgeving. Vanwege het geluid van het spoor is in de gevel geluidwering geïntegreerd.

#### *Groen*

Het ontwerp is gelegen aan een sterke groenstructuur die aan het spoor ligt. De groenstructuur heeft ecologische waarde en draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. De bebouwing staat op voldoende afstand van dit groen, maar zal door de groene daken en groene terrassen en overgangen meedoen in uitstraling en functie van deze groenstructuur. Natuurinclusief-bouwen-maatregelen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp.

#### *Beeldkwaliteit*

Op basis van de welstandsnota valt het plangebied binnen de 'Wederopbouw', maar ook in de oksel van de aangeduide gebieden 'Jaren '20 – '30 tuindorpen'. Met het plan wordt op beide gebieden aangesloten. Enerzijds zoekt de nieuwe invulling naar vernieuwing door het toevoegen van een nieuwe typologieën, en anderzijds bij de typische tuindorp stijl van het bouwen in metselwerk en baksteen details.

Het vormgeven van de overgang van privé naar openbaar is van grote invloed op het straatbeeld. Oorspronkelijk hebben de voortuinen in tuindorp een gemetseld muurtje of een haag. Het is van belang dat de beoogde architectuur van goede kwaliteit is om de alzijdigheid van het gebouw te waarborgen. Daarom zijn de overgangen van openbaar naar privé in het voorgestelde plan mee ontworpen in het gebouw en maken daarmee een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling. De bergingen, entrees en tuinmuren doen allemaal mee in het gehele concept en de uitwerking van het ontwerp. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het voorziene bouwplan weergegeven.



Zicht op de woningen vanaf de Thomas á Kempisstraat, zijde Murmelliusstraat.



Zicht op de voorziene woningen vanaf de zijde van de Everhard Bronkhorststraat.

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### *Verkeersontsluiting*

Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten. Aan de zijde van de Murmelliusstraat is het plangebied bereikbaar via de Thomas 'Kempisstraat en Erasmusstraat. Aan de oorspronkelijke achterzijde van het gebouw wordt de Everhard Bronkhorststraat doorgetrokken tot voor de nieuwe woningen. Aan deze zijde worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op basis van de oorspronkelijke situatie met de sportschool was op basis van een bedrijfsvloeroppervlakte van 580 m<sup>2</sup> sprake van 200 verkeersbewegingen (34,5 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo). Op basis van 8 woningen is er sprake van een verkeersgeneratie van 57 (8 \* 7,1) verkeersbewegingen. Het aantal van acht grondgebonden woningen leidt niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie waarin een sportschool was gevestigd op de locatie.

#### *Parkeeropgave*

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 2 oktober 2013. De gemeente Deventer hanteert een gebiedsindeling voor het bepalen van de parkeernormen. In het kader van voorliggend plan geldt de volgende parkeeropgave:



## Parkeerberekening Murmeliusstraat

12 december 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
koop, tussen/hoek	8	stuks	0	1,2	9,6	4,8	4,8	8,6	7,7	9,6	5,8	7,7	6,7
woningen bezoekers	8	stuks	0	0,3	2,4	0,2	0,5	1,9	1,7	0,0	1,4	2,4	1,7
toename parkeerdruk						5	5	11	9	10	7	10	8
gemeentelijke parkeernormen tweede schil													

Uit voorgaande berekening blijkt dat op het maatgevende moment 11 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Deze 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de doorgetrokken Everhard Van Bronkhorststraat. Doordat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn wordt het aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de wijk vergroot.

### 3.6 Klimaat en energie

In het bestuursakkoord 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen 2022-2026' is specifiek aandacht besteed aan klimaat, energie en duurzaamheid. Deenter werkt toe naar een ander energiegebruik en omschakeling naar niet-fossiele brandstoffen. De stad maakt daarbij proactieve, realistische stappen om de klimaatdoelstellingen in het Klimaatakkoord te halen en waar mogelijk te versnellen. Dat vraagt om draagvlak bij en inzet en betrokkenheid van inwoners. Daarom wil de gemeente een zorgvuldige dialoog en participatie met de samenleving over zowel de korte als de lange termijn. Inmiddels wordt in dit bestuursakkoord aangesloten op de landelijke doelstelling in de Klimaatwet. Dat betekent als doelstelling 55% reductie van broeikasgassen in 2030 t.o.v. 1990.

Op verschillende manieren is in voorliggend plan invulling gegeven aan deze ambitie. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

#### Gebruik maken van gebiedskenmerken

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit stedenbouw is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is de in het kader van een groene woonomgeving aansluiting te vinden bij de bestaande groenstrook langs het spoor.

#### Water en klimaatadaptieve inrichting

In het kader van duurzaamheid streeft Deenter naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Er geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- 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 de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte. In voorliggend plan is hier invulling aan gegeven door beplanting te realiseren en waar mogelijk groene daken toe te passen.

### Natuurinclusief bouwen (NIB)

Op 19 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen (NIB) door de gemeenteraad aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). Borging daarvan vindt plaats via onder andere het bestemmingsplan, een Nota van Uitgangspunten, of een intentieovereenkomst.

Elk bouwproject verdient maatwerk voor wat betreft het 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 passen. 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. Tevens is er één extra "lege maatregel". Dit betreft een lumineus idee van de ontwikkelaar waar wij niet aan gedacht hebben. Het puntenaantal daarvoor wordt in onderling overleg vastgesteld.

De voorgestelde maatregelen van de puntenlijst vloeien voort uit de potentie die de locatie en/of de bouwstijl heeft. Die potentie wordt bepaald door natuurwaarden die binnen het project of vlak in de buurt liggen. Een natuurtoets kan daarbij helpen. We proberen te voorkomen dat er gestapelde maatregelen optreden. Compenserende maatregelen die voortvloeien uit een ontheffingstraject inzake de Wet Natuurbescherming, verschijnen daarom meestal niet in de puntenlijst.

In de bij dit plan behorende bouwtekeningen, zoals gevelaanzichten, staan de genomen maatregelen duidelijk en concreet aangegeven. Ook is het genoemde puntensysteem gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



## Energie

### *Beperken energiegebruik*

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het 'Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.

Bij alle woningen vindt energieopwekking door middel van zonnepanelen plaats. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen zijn hierop afgestemd om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater vindt plaats door een lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

### Flexibiliteit

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn. Daar is in voorliggend plan sprake van.

### Duurzame mobiliteit

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport. Dat zou dan plaats moeten vinden door het plaatsen van laadpalen. Daarnaast is het plangebied op fietsafstand gelegen van voorzieningen. Dit stimuleert fietsgebruik.

### Synergie / dubbelgebruik

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging of verblijfsgebied. Ook parkeerplaatsen kunnen door het toepassen van half verharding een dubbele functie krijgen: als parkeerplaats en ten behoeve van de waterafvoer. Daar is in voorliggend plan sprake van.

### Duurzaam inrichten en bouwen

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding, het toepassen van half verharding en het realiseren van groen.



### Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke beplanting wordt gebruikt en welke mogelijkheden voor nestgelegenheden gerealiseerd kunnen worden.

### Nota natuurinclusief bouwen / 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 aangemerkt als Natura 2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteringen, 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.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie in het kader van voorliggend voornemen. Daarnaast vindt voorliggend plan aansluiting bij de NIB-methodiek van de gemeente, zoals eerder in deze paragraaf omschreven.

### Materiaalgebruik

#### *Hout*

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er



wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. In voorliggend plan wordt hier gebruik van gemaakt.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot.

#### *Circulair*

#### *(ver)bouwen*

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat:

- er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat,
- dat de gebruikte bouwmaterialen biobased zijn zodat ze CO<sub>2</sub> opslaan, zoals hout of vlas voor de isolatie,
- dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage
- dat wordt vastgelegd in een materialenpaspoort en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden, waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast wordt als het oorspronkelijke gebruik.

Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is. Natuurlijke materialen passen ook in een gezonde leefomgeving. Een visie hierop door de initiatiefnemer is wenselijk.

### **3.7 Conclusie**

Met voorliggend plan wordt op passende wijze, afgestemd om bestaande omgevingsfactoren, invulling gegeven aan de transformatie van een bedrijfsmatige locatie naar een woonlocatie. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een logische inbedding van het plangebied in de bestaande woonomgeving. Waar mogelijk wordt daarbij rekening gehouden met duurzame en klimaatadaptieve maatregelen.



## 4. Beleidskader

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Omgevingswet

Met de nieuwe Omgevingswet in aantocht wordt het in de toekomst makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Met de Omgevingswet wordt het omgevingsrecht vereenvoudigd en gemoderniseerd. Regels op het gebied van omgevingsrecht worden gebundeld en vereenvoudigd. Hierdoor is er bijvoorbeeld meer ruimte voor maatwerk en zijn er minder regels. Op 12 juli 2013 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Omgevingswet. Met het inwerking treden van de Omgevingswet krijgen de bestemmingsplannen van de gemeente automatisch de status van een omgevingsplan. Met de totstandkoming van dit Chw bestemmingsplan is al zoveel mogelijk in de 'geest van de omgevingswet' gewerkt.

#### 4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

##### *Inleiding*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

##### *Opgaven*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality



of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### ***Relatie met initiatief***

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen in het geding zijn, tevens is er geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het plan draagt bij aan binnenstedelijke vernieuwing en verdichting. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld en is rekening gehouden met omgevingsfactoren. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.



#### 4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan, dat voorziet in de realisatie van 8 wooneenheden, geen sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

#### 4.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### **Duurzaamheid**

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel



Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend plangebied maakt geen onderdeel uit van potentieel overstroombaar gebied. Daarnaast geldt dat het plan voorziet in transformatie van een locatie waar reeds bebouwing was en waar minder bebouwing terug komt. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding.

### 2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

#### *Toets aan initiatief*

De transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar een woongebied is op zichzelf een duurzame opgave. De wijze waarop dat gebeurt, door gebruik te maken van duurzame materialen, duurzame energieoplossingen en het toevoegen van groen aan het plangebied, maakt dat de ontwikkeling duurzaam van aard is.

### 3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

#### *Toets aan initiatief*

De transformatie van een oude bedrijfslocatie naar een nieuwe woonlocatie is duurzaam van aard. Er is niet direct een kringloop van grondstoffen omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt.

### 3. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan betreft een inbreidingslocatie, waardoor bestaande ruimte wordt benut. Ook wordt onbenut terrein gebruikt om extra parkeerplaatsen te realiseren.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:





- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. Het plan voorziet in een duurzame benutting van bestaande ruimte. Door sloop, nieuwbouw en een nieuwe functie krijgt de locatie weer toekomstwaarde. Het plan doet gezien de binnenstedelijke ligging geen afbreuk aan de landschappelijke waarden.

#### **Sociale kwaliteit**

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

#### *Toets aan initiatief*

In de bestaande situatie is sprake van leegstaande bedrijfsgebouwen. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de locatie en de woonkwaliteit van de omgeving. Door een nieuw plan te ontwikkelen wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied en haar omgeving.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. Het plan voorziet in een toekomstbestendige en duurzame herbestemming van een binnenstedelijke locatie, passend in de omgeving.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Voorliggend plan speelt zich af in de stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.



Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

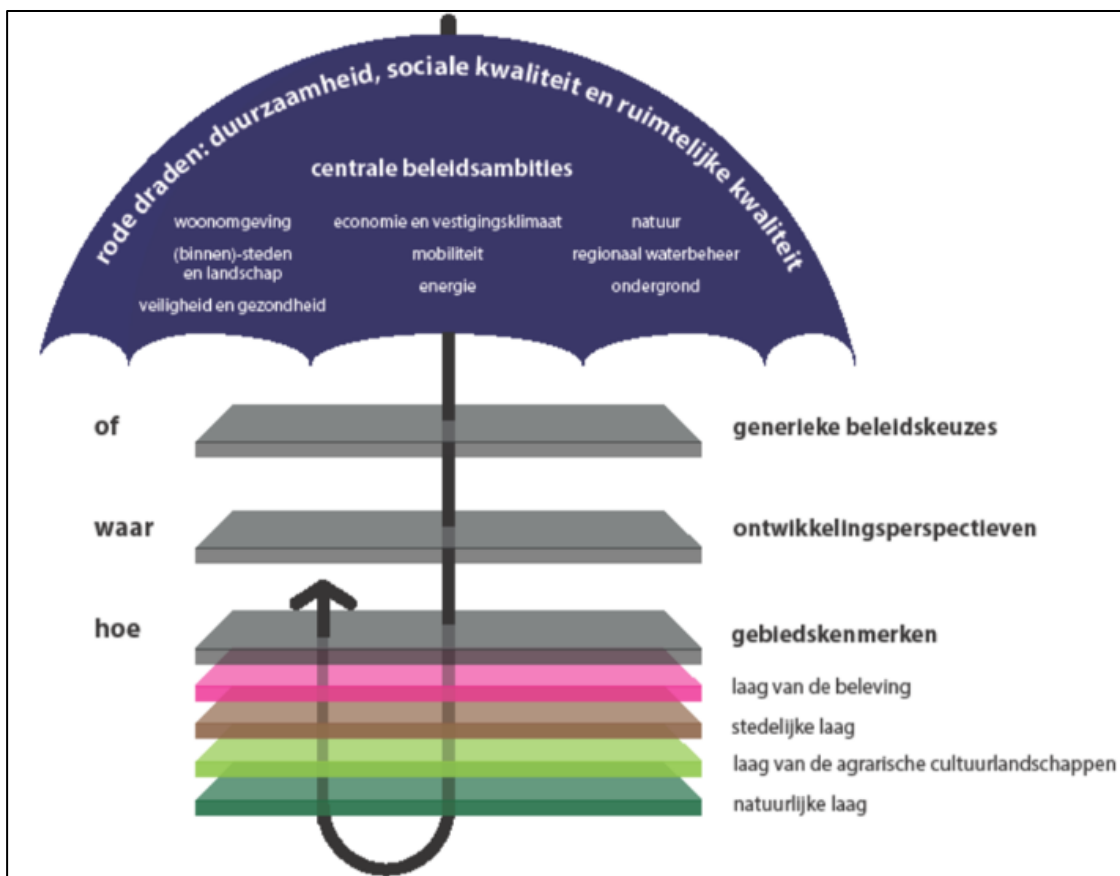
### Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

### Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).



## **Toets aan uitvoeringsmodel**

### **Generieke beleidskeuzes**

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *1. Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Toets aan initiatief*

Ten aanzien van voorliggend plan is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggend plan.

#### *2. Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. 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 van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

#### *Toets aan initiatief*

De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld voor een ander gebruik (in de vorm van wonen) voorziet in de toekomstbestendigheid van de locatie.

#### *3. Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.



#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan ligt in Cleantech regio Deventer en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.

#### *4. Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### *Toets aan initiatief*

Over voorliggend plan heeft gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, geen regionale afstemming plaatsgevonden.

#### *5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan voorziet niet in de toename van bebouwing maar de transformatie van een bestaande bedrijfslocatie naar woningbouw, waardoor zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte wordt omgegaan.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend plan zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

#### *Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken*

De provincie onderscheidt in de Stedelijke Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

1. stedelijke netwerken als motor
2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

#### *1. Stedelijke netwerken als motor*

Het accent Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech Regio Deventer. Van de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

In de provinciale verordening is hieraan gekoppeld dat ruimte is voor woningbouw voor (boven)regionale behoefte in de stedelijke netwerken mits onderbouwd en regionaal afgestemd.



Binnen het stedelijk netwerk wordt specifiek aandacht besteed aan woon- en werklocaties. In en 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).

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan voorziet in een binnenstedelijke transformatie binnen de Cleantech Regio Deventer. Hiermee wordt de stad aantrekkelijk om te wonen. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een duurzame inrichting, toevoegen van groen en gebruik van duurzame materialen en duurzame energie-oplossingen. Hierdoor is het plan in lijn met de doelen en ambities voor de stedelijke omgeving.

### *2. Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus*

Het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel.

#### *Toets aan initiatief*

Aangezien onderliggend plangebied binnen de Cleantech Regio Deventer valt, is dit ontwikkelingsperspectief niet van toepassing.

### *3. Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities ligt in dit ontwikkelingsperspectief de nadruk op de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

#### *Toets aan initiatief*

Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied is dit ontwikkelingsperspectief niet relevant voor dit plan.

#### **Gebiedskenmerken**

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag



2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn de volgende lagen van toepassing.

#### *1. Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

##### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag in de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Gezien de binnenstedelijke ligging van reeds bebouwd gebied is deze ambitie niet relevant bij de planuitwerking.

#### *2. Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

##### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'bebouwingsschil 1900 – 1955'. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Daar is in voorliggend plan sprake van, het plangebied ligt in Zandweerd - Zuid.

De ambitie is de doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de 'gesloten' stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief (in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap. Als daar vanuit de (woon)kwaliteit aanleiding toe is ligt er in delen van deze wijken een belangrijke herstructureringsopgave. In voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven door sloop en vervangende nieuwbouw.

#### *3. Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals



landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

#### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'de laag van de beleving' binnen het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld'. De ambitie is het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. In voorliggend plan is daar gezien de binnenstedelijke ligging geen sprake van.

#### 4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. ten aanzien van voorliggend plan zijn de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie: Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte. Dat is in voorgaande paragrafen reeds onderbouwd.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is. Ook dit is reeds onderbouwd doordat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling.

Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid: Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn. In voorliggend plan is sprake van een duurzaam en toekomstbestendig woningbouwplan.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit: nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Dit is in voorgaande paragrafen getoetst en aangetoond.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie en omgevingsverordening.

#### 4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:



- Een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte
- Het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

In hoofdstuk vijf wordt het plan getoetst aan het aspect 'water'.

#### 4.3.4 Regionale woonagenda West – Overijssel

In 2021 ondertekenden de provincie en de Overijsselse gemeenten de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel. Daarin staat hoe we de woningbouwopgave in Twente en in West-Overijssel voor elkaar willen krijgen. Met als doel: een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn. Dat doen we niet alleen samen met de gemeenten, maar ook met de woningcorporaties, partners uit de bouwwereld en projectontwikkeling.

In de Woonagenda's staan de gezamenlijke inzet en afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn. Want herstel van de woningmarkt kost tijd. Ook werkt de provincie aan haar positie binnen de landelijke woonopgave. Daarbij verschillen de woningmarkt in Twente en in West-Overijssel. Dat is de reden dat er twee aparte Woonagenda's zijn.

Waar werken we naartoe?

- 60.000 extra woningen tot 2030
- Dit in lijn met de veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming van de woningvoorraad
- Versnelling van bouwen en bouwproces
- Betaalbare, passende woningen

Voor Deventer is in de Woonagenda specifiek opgenomen dat wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de concurrerende stedelijke regio Deventer binnen het stedelijk netwerk van Nederland. De totale plancapaciteit voor de verdere ontwikkeling ligt daarbij op circa 5.000 woningen in de periode tot 2030. In de Woonagenda wordt de centrumschil, waar voorliggend plan onderdeel van uit maakt, specifiek benoemd als één van de gebieden waar invulling gegeven kan worden aan de opgave.

#### 4.3.5 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Voorliggend plan draagt bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Overijssel en specifiek in Deventer. Hiermee wordt, op basis van inbreiding, invulling gegeven aan provinciaal en regionaal beleid.





## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Omgevingsvisie Deventer

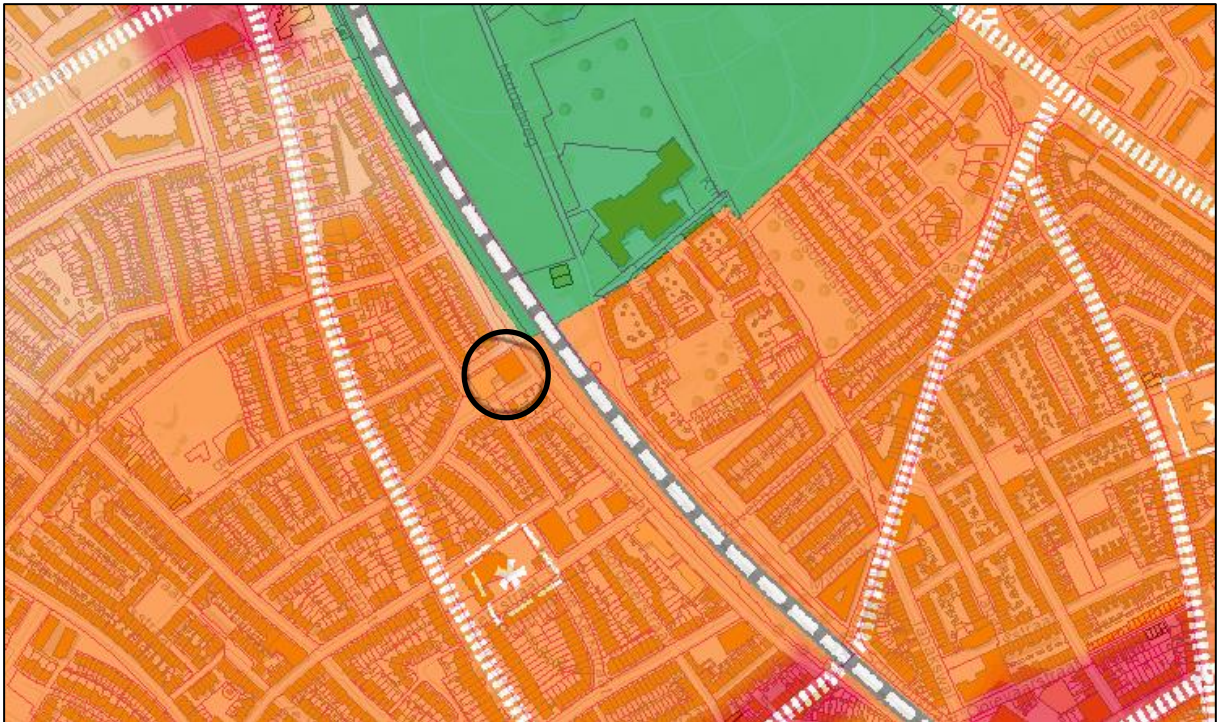
In de omgevingsvisie staat het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving: hoe willen we de omgeving aanpassen aan veranderende maatschappelijke vragen. Daarbij bekijken we onderwerpen, zoals bouwen, verkeer en water, maar ook over ecologie, gezondheid en duurzaamheid, in onderlinge samenhang. Deze visie op de fysieke omgeving heeft een nauwe relatie met sociale en economische onderwerpen.

In de Omgevingsvisie zijn voor verschillende delen van de stad ambities beschreven. Zo ook voor de vooroorlogse wijken, waar Zandweerd - Zuid onder valt.

In het recente verleden zijn delen van de vooroorlogse wijken als 'probleemgebied' getypeerd. We hebben hier geleerd dat met een gerichte aanpak van problemen (acupunctuur) en actieve betrokkenheid van bewoners de scheidslijn tussen 'probleem-' en gewilde buurt dun is. De diversiteit in buurten, bewoners, eigendomsverhoudingen en opgaven vraagt om maatwerk en samenspel tussen bewoners, eigenaren, de gemeente en onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

#### Relatie met initiatief

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'stedelijk wonen'. De prioriteit ligt op 'meer Deventer stedelijkheid' en de 'Ongedeelde samenleving': sturen op variatie in woningtypes met name in wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingsamenstelling.



**Ligging plangebied binnen de verstedelijkingskaart uit de omgevingsvisie.**

Daarnaast zijn de volgende ontwikkelrichtingen aangegeven:

- Toename van functie wonen is mogelijk
- Toename van natuur en ecologie
- Slim combineren



Ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie. Een verdichting van bebouwing en woningen is op deze plek denkbaar mits het voldoet en past in de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Daarbij moet gedacht worden dat het toevoegen van woningen samen gaat met het versterken van onder andere ecologische en natuurwaarden.

Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt onder andere in dat ontwikkelingen nodig moeten zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte en dat we bij voorkeur bouwen in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties, zoals voorliggend plangebied.

Bij het ontwikkelen van locaties zijn duurzaamheid en klimaatbestendigheid belangrijke uitgangspunten. Door de compacte stedenbouwkundige opzet is het niet eenvoudig om de vooroorlogse wijken klimaatbestendig te maken. Er zijn wel relatief eenvoudig verbeteringen mogelijk door de wijk te 'vergroenen'. In voorliggend plan wordt dit gedaan door aan te sluiten bij de groenstructuur langs het spoor en door (dak)tuintjes te realiseren. Ook het toepassen van natuur inclusieve maatregelen draagt bij aan de gemeentelijke ambities. Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in het gebouw. Het kan zowel gaan om technische voorzieningen zoals neststenen voor gierzwaluwen en vleermuizen, als om begroeiing aan het gebouw zoals groene daken en gevels. In voorliggend plan wordt naar dergelijke maatregelen gekeken.

#### 4.5.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat de uitvoeringsagenda duurzame energie tot 2018 het kader is. In het bestuursakkoord van het college voor 2018-2022 wordt eveneens stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen.

In de Omgevingsvisie is een van de ambities 'een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie'.

#### *Energie*

In de Omgevingsvisie is de ambitie op het gebied van energie als volgt verwoord: Deventer wil energieneutraal worden door CO<sub>2</sub>-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De gemeente stimuleert inwoners en ondernemers om bij te dragen aan de energietransitie, maar heeft daarvoor op dit moment slechts beperkte mogelijkheden. De gemeente kan vooral een actieve bijdrage leveren door ruimte te maken voor duurzame energieopwekking (zon en wind), aardgas loze warmtenetten, slimme stroomnetwerken (smart grids) en biogasnetwerken.

Nieuwe woningen dienen conform de wet gasloos gebouwd te worden. Voor de bestaande woon- en werkgebieden moet nog veel gebeuren om dat te realiseren. Daarnaast lijkt elektrisch rijden de



toekomst. De gemeente wil een duurzaam mobiliteitssysteem realiseren met voldoende plek voor de elektrificatie van de fiets en voor de langere verplaatsingen de elektrische (deel)auto.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld waarbij de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn opnieuw is opgenomen. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte. In het Deventer Energieplan is opgenomen dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Per 1 juli 2018 is de Gaswet aangepast, waarmee de gasaansluitplicht voor nieuwe gebouwen is gewijzigd.

Bij nieuwbouw voor kleinverbruikers (maximaal 40 m<sup>3</sup> gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen wordt geen gasaansluiting meer aangelegd. Bij nieuwbouwprojecten zal er dan ook sprake moeten zijn van een duurzame energievoorziening.

### *Klimaat*

Naast de energieopgave is er ook aandacht voor de klimaataanpak. In 2019 is de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' vastgesteld. Hierin is de opgave, ambitie en aanpak op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Met deze strategie wil de gemeente samen met partners komen tot een klimaatadaptatieprogramma. Het klimaatadaptatieprogramma beschrijft hoe de verschillende opgaven op elkaar zijn afgestemd en wie wat de komende jaren doet om te komen tot een Deventer dat 'klimaatklaar' is. De ambitie is om in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden. Het klimaatadaptatieprogramma 'Routekaart naar een klimaatadaptief Deventer' is februari 2021 vastgesteld.

Ook in de Omgevingsvisie is de ambitie voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierin wordt benadrukt dat we de stad klimaatbestendig en robuust willen inrichten en dat ons stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig is. Dit betekent dat we ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig uitvoeren. Met een klimaatadaptieve inrichting van de stad dienen we een aantal doelen: we bereiden ons voor op pieken in de water afvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, houden regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken hittestress.

### *Duurzame ontwikkeling*

In de Omgevingsvisie is aandacht voor verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt in dat:

- Ontwikkelingen moeten nodig zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte
- We bouwen bij voorkeur in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties. Op de inbreidingslocaties is ruimte voor specifieke doelgroepen, zoals young potentials, studenten en net afgestudeerden
- Wanneer de groei niet alleen door inbreiding kan plaatsvinden, zoeken we naar uitbreidingsmogelijkheden die passen bij stad, dorp en landschap
- We stimuleren het combineren van functies die elkaar versterken. Zo kunnen we in de toekomst leegstand beperken



- We borgen de basis- en kernkwaliteiten van de leefomgeving

### **Toets aan initiatief**

In voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat bij voorliggend plan invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van energie, klimaat en duurzaamheid. Doordat sprake is van inbreiding is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden duurzame materialen en duurzame bouwtechnieken gebruikt en wordt eveneens rekening gehouden met de aanleg van groen en een duurzame waterhuishouding. Ook worden de mogelijkheden voor efficiënte methoden van energieopwekking en energieverbruik onderzocht.

#### 4.5.3 Woonvisie Deventer

In de Woonvisie 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente de koers uitgezet voor de komende jaren. Deventer als een aantrekkelijke woongemeente met woningen die aansluiten bij de wensen van bewoners. Afwisseling binnen wijken en dorpen. En duurzame woningen, die ook in de toekomst voorzien in de behoefte. Dat zijn de uitgangspunten.

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

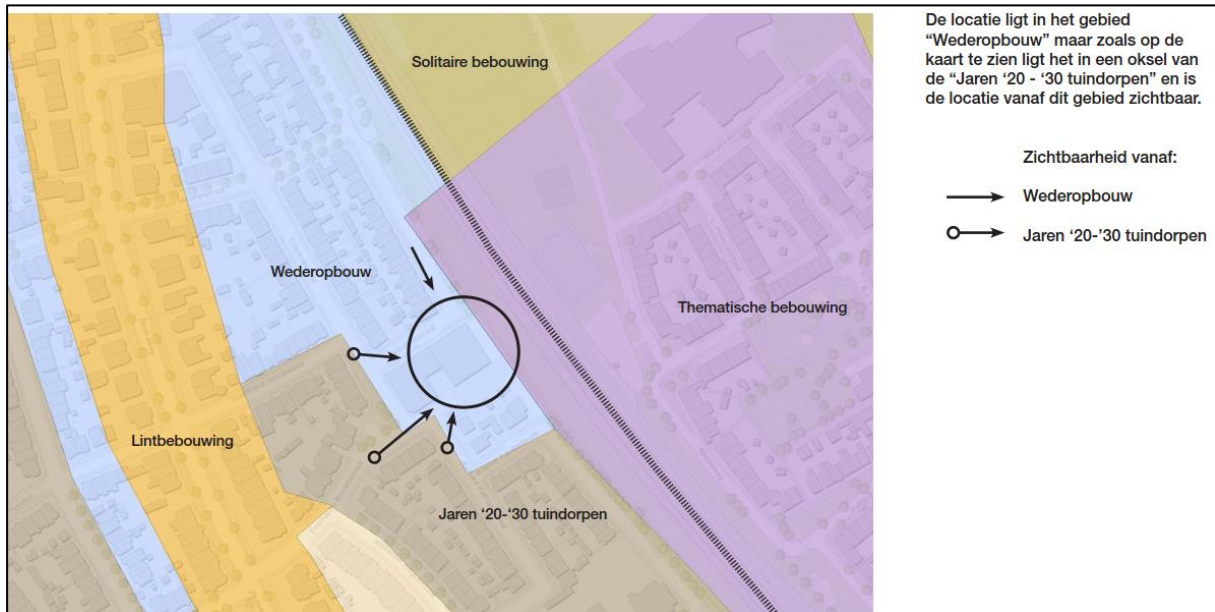
### **Toets aan initiatief**

Uitgangspunt van beleid is dat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties. Met voorliggend plan wordt daar aan bijgedragen.



#### 4.5.4 Welstand

De gemeente Deventer heeft in 2014 de ‘Welstandsnota gemeente Deventer’ vastgesteld. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de welstandsnota opgenomen met daarin het plangebied.



#### Uitsnede welstandskaat.

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied binnen de ‘wederopbouw’ gebieden ligt, maar ook wordt omringd door bebouwing uit de ‘jaren ‘20 – ‘30 tuindorpen’. Voor beide gebieden zijn criteria opgenomen in de welstandsnota. Hierna zijn ze weergegeven.

### 3.7 Wederopbouw

#### 3.7.1 Gebiedsbeschrijving

In Deventer liggen enkele wijken die in deze nota worden gerekend tot de ‘wederopbouwgebieden’. Dit gebiedstype duidt op de wijken die in de periode 1945-1965 zijn gebouwd. Het is een periode van vernieuwing door het toepassen van nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijker rol van het verkeer. Het patroon is eenvoudig en de woningen zijn gebouwd in rijtjes, veelal bestaande uit drie of meer woningen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.

#### Gebouwkenmerken

De planmatig gerealiseerde rijtjes worden gekemerd door een uniforme, ingetogen uitstraling. De hoofdvorm van de rijtjeswoningen is eenvoudig; weinig of geen aanbouwen, erkers of dakkapellen. Er is weinig of geen sprake van houten gevelbeplating. Bij gebouwen met andere functies zoals scholen, fabrieken en ziekenhuizen komen typische stijlkenmerken in het metselwerk terug, zoals bij het voormalig St. Jozefziekenhuis. Andere typische kenmerken zijn de metselwerkbeëindiging van de goten, schoorstenen, versierde voordeur en bovenramen.

#### 3.7.2 Welstandsbeleid

Het beleid voor dit gebied is behoud van de waardevolle kenmerken, waaronder metselwerkbeëindigingen en de eenvoudige hoofdvormen. Binnen enkele wijken is dit beeld verstoord door een gebrek aan eenheid (in de openbare ruimte) en de inrichting van de voortuinen. Daar zijn aanpassingen en revitalisering (per straat of wijk) meer op hun plaats.

#### 3.7.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn rechtlijnig en betrekkelijk smal. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld. Kwetsbaar in het straatbeeld zijn de straathoeken met zijgevels en zijkanten van achtertuinen.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten en een standaard profiel: rijbaan, langs parkeren, trottoir. Materiaalgebruik gebakken klinker. Bomen in het straatprofiel (aantal straten) zorgen voor de menselijke maat en de samenhang van de buurt. Speciale ontwerp aandacht dient te worden besteed aan de straathoeken met zijgevels.





### 3.7.4 Criteria wederopbouw

<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;</li><li>- Aan de <u>straatzijde</u>;</li><li>- In de <u>rooilijn</u>;</li></ul>	<b>Kleurgebruik</b>	<b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bruin/Lichtrood;</li><li>- Geen felle kleuren;</li><li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>
<b>Vorm</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte;</li><li>- Seriematige bebouwing: kapvorm en <u>nokrichting</u> identiek aan <u>bouwblok</u>;</li><li>- Hoofdentree in de voorkant;</li><li>- Geen of minimale <u>dakoverstek</u>;</li><li>- Grote gevelopeningen/ ramen;</li><li>- <u>Enkelvoudige hoofdvorm</u>;</li></ul>	<b>Dak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oranje/rood/grijs/antraciet;</li><li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>
<b>Detailering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Seriematige bebouwing: <u>detailering</u> sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li><li>- Bestaande <u>detailering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;</li><li>- Verfijnde <u>detailering</u>;</li><li>- Geen grove <u>boelboorden</u> of daklijsten;</li></ul>	<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Ontwerpseries</u> herkenbaar houden;</li><li>- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u>, vorm, <u>detailering</u>, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld <u>bestemmingsplan</u>. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <u>stijlkenmerken</u> overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.</li><li>- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;</li><li>- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.</li><li>- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.</li></ul>
<b>Materiaalgebruik</b>	<b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Baksteen</u>;</li><li>- Geen <u>kunststof</u> of plaatmateriaal;</li><li>- Bij voorkeur geen kunststof voor hemelwaterafvoeren;</li><li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>		
<b>Dak</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pannen;</li><li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li></ul>		
		<b>Reclame</b>	Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 3.6 Jaren '20-'30 - tuindorpen

### 3.6.1 Gebiedsbeschrijving

In dit gebiedstype liggen de wijken waarin zowel diversiteit van bebouwing als planmatig ontwikkelde woningbouw voorkomt. De tuindorpen vormen bijzondere ensembles in dit gebied. Dit zijn complexen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg zijn ontworpen. De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealtiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Voorbeelden van tuindorpen in Deventer zijn Hof van Colmschate/ Sluismarkt, het Knutteldorp en de Raambuurt. Overige wijken, zoals De Hoven, zijn wijken met meer diversiteit in het straatbeeld.

#### Gebouwenkenmerken

De 'overwegende' gebouwenkenmerken zijn de flinke kappen (soms samengestelde kappen) met gebakken pannen met zinken goten en met meestal een overstek. Houten erkers en dakkapellen en ambachtelijk gemaakte onderverdeelde houten kozijnen en

ramen zijn voorzien van gebroken wit schilderwerk. Soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

### 3.6.2 Welstandsbeleid

Het beleid binnen deze gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang. In de wijken met veel diversiteit is er meer vrijheid voor individuele aanpassingen. Binnen de tuindorpen ligt de nadruk op behoud van het collectieve karakter en de eenheid van de wijk. De samenhang in de tuindorpen kan worden verstoord wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

### 3.6.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn van oudsher rechtlijnig en betrekkelijk smal tot zeer breed. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of tuinhaag. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechtlijnig tracé van de straten. In de kleinere straten geldt een standaard profiel met parkeervakken en trottoirs. In de bredere straten wordt de ruimte opzet benadrukt door een brede rijbaan waarop wordt geparkeerd. Materiaalgebruik gebakken klinker. In een aantal straten staan bomen. Buurtparkjes worden groen ingericht. Tuinhagen of bakstenen muurtjes worden aanbevolen.





### 3.6.4 Criteria jaren '20-'30-tuindorpen

<b>Plaatsing</b>	- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;
- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;	
- Aan de straatzijde;	
- In de <u>rooilijn</u> ;	
<b>Vorm</b>	<b>Dak</b>
- Eenvoudige <u>hoofdvorm</u> ;	- Oranje/rood/antraciet;
- <u>Nokrichting</u> haaks op of evenwijdig aan de weg;	- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;
- Afgedekt met een <u>traditionele kapvorm</u> ;	
- Hoofdentree in de voorkant;	
- <u>Dakoverstek</u> ;	
<b>Detailtering</b>	<b>Algemeen</b>
- Seriematige bebouwing: <u>detailtering</u> sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;	- <u>Ontwerpseries</u> herkenbaar houden;
- Bestaande <u>detailtering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;	- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u> , vorm, <u>detailtering</u> , kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld <u>bestemmingsplan</u> . Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze <u>stijlkenmerken</u> komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Daklijsten;	- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
<b>Materiaalgebruik</b>	- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
<b>Gevels</b>	- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
- <u>Baksteen</u> ;	
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;	
<b>Dak</b>	<b>Redame</b>
- Pannen;	Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <b>bouwblok</b> ;	
<b>Kozijnen</b>	
- Hout;	
- <u>Kunststof</u> , indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);	
<b>Kleurgebruik</b>	
<b>Gevels</b>	
- Rood/bruin;	
- Geen felle kleuren;	
- Schilderen van bakstenen gevels is niet toegestaan, tenzij passend bij de architectuur;	

In voorliggend plan is rekening gehouden met de criteria van beide gebieden. Enerzijds doordat de nieuwe invulling nieuwe typologieën toevoegt, en anderzijds bij de typische tuindorp stijl van het bouwen in metselwerk en baksteen details. Het vormgeven van de overgang van privé naar openbaar is van grote invloed op het straatbeeld. Oorspronkelijk hebben de voortuinen in tuindorp een gemetseld muurtje of een haag. In voorliggend plan is daar sprake van.

De alzijdigheid van het gebouw is met voorliggend plan gewaarborgd. De woningen staat rug-aan-rug en omvatten vrijwel het gehele perceel. Ruimte voor nieuwe aan- en uitbouwen is er niet. Daarnaast zijn de overgangen van openbaar naar privé in het voorgestelde plan mee ontworpen in het gebouw en maken daarmee een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling. De bergingen, entrees en tuinmuren doen allemaal mee in het gehele concept en de uitwerking van het ontwerp en zijn in lijn met de tuindorpen rondom het plangebied.

Het ontwerp voor de beoogde woningen is voorgelegd aan de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Bescherm Stadsgezicht (PAR). De PAR heeft ingestemd met het plan.

#### 4.5.5 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel,



het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

In het groenbeleidsplan zijn diverse doelstellingen en ambities geformuleerd:

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

In praktische zin wordt hier vorm aan gegeven doordat in het Groenbeleidsplan is opgenomen dat wordt gestreefd naar het bieden van 75 m<sup>2</sup> openbaar toegankelijk groen per woning. Daarnaast heeft de gemeente het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning gebruiksgroen kan bereiken. Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO<sub>2</sub> en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. De open ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

In voorliggend plan wordt daarom gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk groen, zowel binnen het plangebied (op daken, dakterrassen en in tuinen) als aan de randen daarvan in de vorm van het creëren van een aansluiting op de aanwezige groenstrook langs het spoor.

Het plangebied grenst aan de groenstrook langs het spoor. Dit groen heeft geen expliciet openbaar karakter, maar draagt wel bij aan het versterken van het woon- en leefklimaat. Speeltuin Zandweerd ligt op enkele honderden meters en is wel openbaar toegankelijk.

#### 4.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van de beschrijving en toetsing van het plan, kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met relevant gemeentelijk beleid.





## 5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend plan relevant zijn.

### 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### 5.2.1 Archeologie

##### Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

##### Analyse

Het plangebied heeft geen archeologische bestemming. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Omdat sprake is van een lage archeologische verwachting heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Deventer.



### 5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

#### **Analyse**

In paragraaf 2.2 is de historische stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied beschreven en is aangegeven op welke wijze het plan hier bij aansluit. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing met behoud van historische patronen en gebiedskenmerken uit de wederopbouwijken en tuindorpen. Ook in paragraaf 4.5.4 is daar op ingegaan door het plan te toetsen aan welstandsbeleid. Aanvullend wordt opgemerkt dat zich binnen het plangebied geen monumenten bevinden en dat het plan ook geen onderdeel uit maakt van een beschermd stadsgezicht.

#### **Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan.

## 5.3 Flora en fauna

#### **Beleidskader**

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

#### **Analyse**

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.



## Soortenbescherming

Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

<b>Soortbescherming</b>	<b>Aanwezig</b>	<b>Effect</b>	<b>Aanbevelingen</b>
Flora - beschermde soorten	nee	geen	geen
Vleermuizen - verblijfplaatsen	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Vleermuizen - vliegroutes	buiten plangebied	mogelijk	zie 3.2.1
Vleermuizen - essentieel foerageergebied	buiten plangebied	mogelijk	zie 3.2.1
<b>Vleermuizen - lichtverstoring</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Zoogdieren - overige beschermde soorten	nee	nee	geen
Zoogdieren - vrijgestelde soorten	mogelijk	mogelijk	zie 3.2.1
<b>Vogels - jaarrond beschermde nesten</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
<b>Vogels - algemene broedvogels</b>	<b>mogelijk</b>	<b>mogelijk</b>	<b>zie 3.2.1</b>
Amfibieën - vrijgestelde soorten	mogelijk	mogelijk	zie 3.2.1
Overige beschermde soorten	nee	geen	geen
<b>Gebiedsbescherming</b>			
Natura 2000 - doelsoorten/habitattypen	nee	geen	geen
<b>Natura2000 - stikstof</b>	<b>n.v.t</b>	<b>geen</b>	<b>zie 4.2.2</b>
NNN	nee	geen	geen

Op basis van deze bevindingen komt naar voren dat de te slopen bebouwing geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats (zomer-, paar-, kraam-, en winterverblijf ) voor gebouw-bewonende vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De werkzaamheden leiden mogelijk tot een verbodsbepaling zoals genoemd in artikel 3.5 lid 2 (opzettelijk verstoren) en lid 4 (beschadigen of vernielen van jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen). Er is nader onderzoek nodig naar gebouw-bewonende vleermuissoorten (doelsoorten gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger). Ook heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de huismus.

Dit vervolgonderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Uit het nadere onderzoek blijkt het volgende. De ontwikkelingen leiden niet tot verstoring of vernieling van vaste jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen. Ook van aantasting van de functionele leefomgeving is geen sprake. Er zijn geen vervolgstappen, zoals een activiteitenplan en ontheffing noodzakelijk ten aanzien van huismus. Door in de nieuwbouw voorzieningen voor huismussen op te nemen kunnen huismussen mogelijk profiteren van de ontwikkelingen. Aangezien huismussen op verschillende plekken in de wijk voorkomen is de kans op ingebruikname van nieuwe nestmogelijkheden reëel.

De ontwikkelingen leiden niet tot verstoring of vernieling van vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming, Artikel 3.5, lid 2 en lid 4 is niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen is niet noodzakelijk.

Bij sloop van potentieel geschikte bebouwing wordt bij voorkeur altijd 'vleermuisvriendelijk' gesloopt, ook als geen vleermuizen zijn aangetroffen tijdens de inventarisaties. Dit kan bijvoorbeeld door 'exclusion flaps' te plaatsen waardoor eventueel aanwezige vleermuizen wel er uit kunnen maar niet weer terug het gebouw in. Een andere optie is door eerst tocht en lichtinval te creëren waardoor



vleermuizen er zelf voor kiezen om te verhuizen. In beide gevallen moet vervolgens enkele dagen met gunstige omstandigheden (droog, avondtemperatuur minimaal 10oC) te worden gewacht verdere sloop, waardoor eventueel aanwezige dieren alsnog op eigen kracht het pand kunnen verlaten.

De werkzaamheden en ontwikkelingen leiden in principe niet tot aantasting van essentieel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen. Wel dient er vanuit de zorgplicht tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met vleermuizen middels het voorkomen van lichtuitstraling richting de groenstrook langs het spoor. Voorkom directe beschijning van de bomen in de actieve periode van vleermuizen, die globaal loopt van april tot oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst.

### *Gebiedsbescherming*

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op circa 750 meter afstand en betreft 'Rijntakken'. Door de relatief beperkte aard van de ingreep, de onderlinge afstand en de bufferende werking van wegen en de bebouwing van Deventer is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor het genoemde Natura2000-gebied zijn aangewezen. Een Voortoets die soms noodzakelijk kan zijn bij ligging nabij een Natura2000-gebied is niet noodzakelijk.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

Er moet worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofuitstoot. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunningplichtig. Een berekening in Aerius Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstof uitstoot en of het uitvoeren van de werkzaamheden vergunningplichtig is. Deze AERIUS-berekening is uitgevoerd (zie bijlage 4).

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat in de aanlegfase en de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

### **Conclusie en vervolgonderzoek**

Op basis van een uitgevoerde quickscan ecologie blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is als leefgebied voor de huismus en vleermuizen. Op basis van aanvullend onderzoek is aangetoond dat geen van de genoemde soorten wordt verstoord ten gevolge van voorliggend plan. Ook vindt ten gevolge van het plan geen toename van stikstofdepositie op natuurgebieden plaats. Het plan is daarom



op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar. Uiteraard geldt bij de uitvoering de algemene zorgplicht. Dit laatste betreft voornamelijk de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen.

## 5.4 Bodem

### Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

### Analyse

#### *Bodem*

In het kader van voorliggend initiatief heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op basis van NEN 5740. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de bodem als het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is onder het bestaande gebouw en aan de voorzijde op een diepte van 0,3 – 1,0 m-mv een geroerde bodemlaag aangetoond. Aan de zij- en achterkant van het gebouw is deze geroerde bodemlaag eveneens in de bovengrond aanwezig (0,2 – 0,5 m-mv).

Onder een groot gedeelte van de aanwezige verharding op het buiten is een menggranulaatfundatie aanwezig. Onder deze fundatielaag is bodemvreemd materiaal aangetroffen in de vorm van puin en baksteen. In alle mengmonsters overschrijden enkele zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB de achtergrondwaarde. In mengmonster MM1 overschrijden minerale olie en lood de triggerwaarde en in mengmonster MM3 overschrijdt PCB de interventiewaarde.

#### *PCB Verontreiniging*

De sterke verontreiniging met PCB (van mengmonster MM3) wordt nagenoeg niet meer teruggevonden in de individuele monsters. Alleen in de deelmonsters B03-3 en B07-2 is nog sprake van een lichte verontreiniging met PCB. De individuele monsters geven een betrouwbaarder beeld vergeleken met een mengmonster en daarom kan er vanuit gegaan worden dat er geen sprake meer is van een sterke verontreiniging met PCB. Hiermee is voldoende inzicht verkregen in de PCB verontreiniging.

#### *Lood en minerale olie verontreiniging*

Uit de uitsplitsing van mengmonster MM1 blijkt dat er ter plaatse van boring 05 een matige verontreiniging met minerale olie en een sterke verontreiniging met lood aanwezig is. Deze boring is in pandig verricht. In de overige twee deelmonsters zijn alleen lichte verontreinigingen met minerale olie en lood aangetoond. Uit de verticale afperking van boring 05 blijkt de loodverontreiniging tot maximaal 1,0 m-mv aanwezig.



## Conclusie

Bij het chemisch onderzoek zijn verontreinigingen met minerale olie en lood in de grond aangetoond, in gehalten die respectievelijk de tussenwaarde en interventiewaarde overschrijden. Dit betekent dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft derhalve (financiële en planning technische) consequenties voor de voorgenomen transactie. Er wordt geadviseerd om ter plaatse van boring 05 een nader bodemonderzoek naar lood en minerale olie uit te voeren. Hiermee ontstaat inzicht in de omvang en diepte van de verontreinigingen met lood en minerale olie en daarmee kan een uitspraak gedaan worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

## ***Aanvullend onderzoek***

In navolging van het verkennend bodemonderzoek en planwijzigingen waarbij een parkeerterrein onderdeel wordt van het plangebied, heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit aanvullende onderzoek is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor de volgende aspecten:

- verkennend asbestbodemonderzoek vanwege de in eerder uitgevoerd onderzoek
- aangetroffen bijmenging met puin;
- aanvullend onderzoek naar PFAS in verband met de eventuele afvoer van grond;
- nader onderzoek ter plaatse van de in 2020 aangetoonde sterke verontreiniging met
- lood in de grond;
- actualisatie van de in 1996 aangetoonde verontreiniging met lood;
- onderzoek naar de kwaliteit van de aanwezige halfverharding (menggranulaat) in
- verband met afvoer/hergebruik;
- geohydrologisch onderzoek ter plaatse van de geplande parkeerplaats.

## ***Resultaten***

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden blijkt het volgende:

- In de puinhoudende grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.
- De in 1996 aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond van het zuidelijke terreindeel met halfverharding is niet bevestigd. In dit onderzoek zijn maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond.
- De in 2020 aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van de sporthal is, met uitzondering van de noordzijde, afgeperkt tot onder de interventiewaarde. In noordelijke richting overschrijdt het gehalte lood nog de interventiewaarde. Verticaal is de verontreiniging afgeperkt tot de tussenwaarde. De verontreiniging is aangetoond in de laag met bodemvreemde bijmengingen. Er is geen duidelijke relatie tussen de mate van bodemvreemd materiaal en de mate van verontreiniging. Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat sprake is van een 'historische verontreiniging', maar omdat de verontreiniging met lood horizontaal onvoldoende in beeld is gebracht, kan niet getoetst worden of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.
- Volgens de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het definitieve Handelingskader (d.d. 13 december 2021) is de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie met betrekking tot de gehalten PFAS herbruikbaar (kwaliteitsklasse 'landbouw/ natuur' of kwaliteitsklasse 'wonen/industrie').



- Opgemerkt wordt dat ten gevolge van andere verontreinigingen (zoals lood) de grond mogelijk niet hergebruikt kan worden.
- Uit het onderzoek blijkt indicatief dat het menggranulaat op het zuidelijke terreindeel bij hergebruik toegepast kan worden als niet-vormgegeven bouwstof. Het menggranulaat bevat visueel en analytisch geen asbest.
- Uit de doorlatendheidsproeven blijkt dat de doorlatendheid van de zandlagen 'matig tot goed' is.

### Conclusie en aanbeveling

#### *Verkennend asbestonderzoek*

De hypothese dat de locatie 'verdacht' is blijkt niet correct, aangezien tijdens het onderzoek in zowel de grove als fijne fractie geen asbest is aangetoond. De gekozen onderzoeksstrategie geeft echter wel een representatief beeld van de situatie op de onderzoekslocatie.

#### *Verontreiniging met lood*

De in 1996 aangetoonde verontreiniging met lood op het zuidelijke terreindeel is niet bevestigd. Gezien de onderzoeksinspanning wordt aangenomen dat de resultaten van het verkennende bodemonderzoek uit 2020 en onderhavig onderzoek in voldoende mate aantonen dat op dit terreindeel geen sprake is van een geval van verontreiniging met lood.

#### *Doorlatendheid*

In de verzadigde zone is de doorlatendheid van de bodem groter dan 9 m/dag en kunnen in principe alle typen infiltratievoorzieningen worden toegepast. In de onverzadigde zone is de doorlatendheid kleiner is dan 9 m/dag, maar groter dan 2 m/dag, en kunnen infiltratietechnieken als een infiltratieveld, -koffer, -riool en -greppel goed worden toegepast.

Opgemerkt dient te worden dat de keuze voor het type infiltratievoorziening ook afhankelijk is van de ruimtelijke inrichting van het terrein.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

## **5.5 Geluid**

### **Beleidskader**

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.



De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

### **Analyse**

In het kader van voorliggend plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Deventer – Zwolle en de gezoneerde Zwolseweg. Ook zijn niet-gezoneerde wegen in het kader van het onderzoek beschouwd. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen en de resultaten zijn als volgt.

#### *Wegverkeerslawaai*

De te verwachten geluidsbelastingen [ $L_{den}$ ] vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde woningen als gevolg van de zoneplichtige Zwolseweg, bedraagt minder dan 48 dB. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrens-waarde in het kader van de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden. De zoneplichtige wegen vormen daarom geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de geprojecteerde woningen in haar directe omgeving, zijn naast de zoneplichtige wegen ook de niet-zoneplichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Dit geldt met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen. Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als van de niet-gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van deze gezamenlijke zoneplichtige en niet- zoneplichtige wegen bedraagt maximaal 47 dB. Ook deze geluidbelasting ligt onder de hiervoor fictief aangehouden richtwaarde van 48 dB. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat hierbij de aftrek ex. Artikel 110-g van de Wet geluidhinder nog niet is meegerekend.

#### *Spoorweglawaai*

De te verwachten geluidsbelastingen [ $L_{den}$ ] vanwege het railverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woningen bedraagt met uitzondering van de naar het spoor gerichte kopgevel, waarvoor wordt voorgesteld een 'Dove gevel' aan te brengen, 66 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Dit spoortraject vormt volgens de Wet geluidhinder daarom zonder dat hierbij maatregelen worden getroffen, een belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Om realisatie alsnog mogelijk te kunnen maken, dienen in eerste instantie te worden onderzocht of met het treffen van bronmaatregelen of maatregelen in de overdracht tot een reductie van de optredende geluidbelastingen kan leiden. Naar verwachting zal het aantal treinbewegingen in de toekomst niet verminderen en ook zal het verlagen van de rijsnelheid ter plaatse geen reële optie zijn, zodat bronmaatregelen niet haalbaar worden geacht.





### Overdrachtsmaatregelen langs het spoor

Maatregelen in de overdracht, bijvoorbeeld via het aanbrengen van een geluidscherm direct langs het spoor, is gezien de hiermee gemoeide kosten in relatie tot de (relatief) kleinschaligheid en de geprojecteerde bouwhoogte van het geprojecteerde bouwplan, geen optie. Op basis van het bovenstaande kan daarom worden gesteld dat het toepassen van effectieve overdrachtsmaatregelen direct langs het spoor, gezien de hiermee gemoeide kosten, financieel niet haalbaar is. Tevens is er bij een te projecteren geluidscherm met een lengte van 230 meter en een hoogte van 6 meter, eveneens sprake van een stedenbouwkundig niet in te passen voorziening.

### Overdrachtsmaatregelen binnen bouwplan

Wel is het mogelijk om ter plaatse van de te situeren buitenruimte per woning, via het aanbrengen van geluidafscherming welke integraal onderdeel uitmaakt van het bouwproject, zorg te dragen voor een meer geluidluw karakter ter plaatse van de te situeren terrassen (buitenruimte).

Door de aangebouwde bergingen een hoogte te geven van 2,50 meter boven het peil van de woningen, functioneren deze als geluidscherm voor het hier achter gelegen terrassen. Ook worden er transparante geluidschermen opgenomen in het ontwerp met eenzelfde hoogte. Hierdoor creëer je per woning een geluidluwe buitenruimte. Uit de uitgewerkte berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte na het aanbrengen van de voorgestelde voorzieningen, op een hoogte van 1,50 meter maximaal 62 dB bedraagt, terwijl in een woongebied 55 dB de na te streven buitenwaarde betreft. Als wordt uitgegaan van een ontvangerhoogte van 1,0 meter (op het terras zittend persoon) liggen deze waarde ongeveer 3 tot 4 dB lager en komt deze uit op maximaal 58 dB. Ter plaatse van het grootste aantal woningen komt hiermee de optredende geluidbelasting uit rond de 55 dB.

### Maatregelen bij ontvanger

Ook na het treffen van deze overdrachtsmaatregelen en het toepassen van “Dove gevels”, blijkt dat, als gevolg van het railverkeer op de geprojecteerde woningen de optredende geluidbelasting nog is gelegen tussen de 55 dB en maximaal 66 dB. Geconcludeerd kan worden dat de optredende geluidbelastingen als gevolg van het railverkeer, de toelaatbare grenswaarde van 55 dB [ $L_{den}$ ], overschrijdt.

Met het aanbrengen van aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de betreffende woningen [maatregelen ter plaatse van de ontvanger], kan het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB in ieder geval voldoende worden geborgd. Hierdoor behoort het aanvragen van hogere grenswaarden tot de mogelijke oplossingen om de woningen alsnog te kunnen realiseren.

### Hogere waarden procedure

Voorgaand is al aangegeven dat ter plaatse van een aantal geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer wordt overschreden. Omdat het slechts gaat over een beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waar sprake is van een overschrijding, kunnen om financiële redenen geen verdere overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Bij de gemeente Deventer dient voor de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.



Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure, stelt de gemeente Deventer als randvoorwaarde dat de betreffende geluidsgevoelige bebouwingen waarvoor een ontheffing wordt aangevraagd dienen te beschikken over een geluidsluw geveldeel. Uit de voorliggende plannen, aangevuld met de aan te brengen voorzieningen overeenkomstig de uitkomsten van dit akoestische onderzoek, blijkt dat de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de buitenruimten per woning liggen tussen de 55 en 62 dB, hetgeen overeenkomt met een gebiedstype “Onrustig” tot “Zeer onrustig”. Overeenkomend met de bovengrens waarvoor in de regel medewerking kan worden verleend voor een geprojecteerd bouwplan in een woonomgeving.

Bij de gemeente Deventer wordt voor alle 8 woningen een hogere grenswaarde aangevraagd, welke varieert van 63 tot 65 dB railverkeerlawaai. Vanwege de dringende behoefte aan woningen, de bijzondere ruimtelijke context (alzijdigheid) en de bijzondere doelgroep en woningtypologie is er aanleiding om (indien nodig) af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid.

Ten behoeve van het besluit hogere grenswaarde is een onderzoek Geluidwerking gevels (bijlage 7a) opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen om het benodigde akoestische niveau te behalen.

#### *Akoestiek warmtepompen*

Ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning is de optredende geluidbelastingen afkomstig van de individuele warmtepompen op de begrenzing van de in de directe omgeving aanwezige woonbestemmingen in beeld gebracht en beoordeeld. Als uitgangspunt is hierbij uitgegaan van de bronniveaus zoals deze door de fabrikant van de warmtepompen zijn doorgegeven voor het type NIBE F2040-6. Een en ander overeenkomstig de uitgangspunten van het voorziene bouwplan.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving van de betreffende inrichting aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen, na het in gebruik nemen van deze installatie. Tevens is nagegaan in hoeverre de geprojecteerde installaties ruimtelijk zijn in te passen in de betreffende omgeving.

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van de cumulatieve geluidbelastingen afkomstig van de gezamenlijke buitenunits ten behoeve van de ruimtelijke inpassing worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hier op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan. Hierbij is rekening gehouden met een extra marge van 3 dB(A), als gevolg van onzekerheden in het gehele proces van ontwerp tot en met realisatie.

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus ten behoeve van de toetsing aan het gestelde in de artikelen 3.8.2 en 3.9.4 van het Bouwbesluit 2012, worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 45, 40 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten, zonder het aanbrengen van aanvullende voorzieningen, kan worden voldaan. Hierbij kan eveneens nog te worden opgemerkt dat in de uitwerking van de berekeningen rekening is gehouden met een extra marge van 3 dB(A) als gevolg van onzekerheden in het gehele proces van ontwerp tot en met realisatie.

Geconcludeerd kan worden dat de in het plan opgenomen buitenunits akoestisch kunnen worden ingepast zonder het aanbrengen van extra voorzieningen.



## Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar.

## 5.6 Water

### Beleid

#### Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

#### Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

### Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

De initiatiefnemer heeft in het kader van de planvorming een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap (zie bijlage 8). Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, heeft het waterschap besloten dat de 'korte procedure' doorlopen moet worden. Er spelen geen waterschapsbelangen bij het plan. 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 m<sup>2</sup>.

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.



### **Algemene aandachtspunten**

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*



In de VNG-publicatie is aangegeven dat, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet kan worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

A. activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;

B. activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;

C. activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

### **Analyse**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Alleen het plangebied zelf en een aangrenzend perceel hebben een afwijkende bestemming. In het gebied is sprake van enige vorm van functiemenging.

De beoogde ontwikkeling voorziet uitsluitend op het realiseren van een woonfunctie. Deze functie veroorzaakt geen hinderuitstraling voor de omgeving. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Andersom geldt dat de te realiseren woningen geen negatief effect op het bouwplan hebben.

Aan het plangebied grenst een perceel waarbinnen diverse functies mogelijk zijn: wonen, maatschappelijk en kantoor. Dergelijke functies vallen volgens de lijst 'SvB – functiemenging' onder categorie A of B. Voor categorie A geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze aanpandig aan de woningen kunnen worden uitgevoerd of, zoals in voorliggend geval, op zeer korte afstand (2 meter). De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Voor categorie B geldt dat deze bouwkundig dienen te worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Omliggende milieubelastende functies zijn allen bouwkundig afgescheiden van de gewenste woningen. Gelet op het voorgaande vormt de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het spoor is in paragraaf 5.4 en paragraaf 5.10 beoordeeld.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.



## 5.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

### Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

### Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007



In deze regeling staat staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

### **Analyse**

Het plan voorziet in de realisatie van 8 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Daarbij speelt dat er een afname van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt ten gevolge van het plan.

### **Conclusie**

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## **5.9 Trilling**

### **Beleidskader**

Voor trillinghinder als gevolg van railverkeer bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier wel aandacht aan worden besteed als er een trillingsbron aanwezig is, zoals in voorliggend plan.

### **Analyse**

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. ProRail adviseert indicatief (zogenoemde quick scan) onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 9 opgenomen.

Aanleiding voor het onderzoek is de zorgplicht van de opdrachtgever om mogelijk toekomstige hinder in de nieuwe woningen, ten gevolge van de spoortrillingen te voorkomen of beperken. Ten behoeve van het onderzoek zijn er trillingsmetingen verricht conform de voorschriften uit de SBR-richtlijn B: 'Hinder voor personen in gebouwen' gedurende ca. één representatieve week.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 kunnen worden overschreden. Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen zijn aan de hand van het concrete bouwplan gedimensioneerd. Dit vervolgonderzoek is als bijlage 9a opgenomen.

Op basis van het aanvullende onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat, uitgaande van het ontwerp, in de toekomstige woningen van het plan aan de Murmelliusstraat te Deventer trillingniveaus worden verwacht die voldoen aan de streefwaarden van de SBR B aangaande hinder (nieuwe situaties).



Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat in de beschouwde woningen als het gaat om trillinghinder door passerende treinen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect 'trillingen' uitvoerbaar.

## **5.10 Externe veiligheid**

### **Kader**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### **Analyse**

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs doorgaande routes van spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor het Basisnet Spoor gelden namelijk de (veiligheids)afstanden die in de Circulaire RNVGS zijn opgenomen. Voor het spoortraject Deventer – Zwolle (waarlangs het plangebied is gelegen) geldt geen veiligheidsafstand (ofwel een veiligheidsafstand van 0 meter). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor dit plan.





In de Circulaire RNVGS is voor het spoortrajecten geen zogenaamd 'plasbrandaandachtsgebied' aangewezen. Dit gebied wordt aangewezen als er meer dan 3450 ketelwageneenheden met brandbare vloeistoffen per jaar wordt vervoerd. Er geldt dan een aanvullende eis om brandwerend te bouwen binnen 30 meter van het spoor. Over dit spoor worden 500 ketelwageneenheden brandbare vloeistof per jaar vervoerd. Er wordt niet binnen 30 meter van het spoor gebouwd.

#### *Groepsrisico*

Voor een nabijgelegen plan is in 2016 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Het rapport "Onderzoek externe veiligheid ten behoeve van de herbesteding van het plan Zwolseweg 180 te Deventer" d.d. 1 juli 2016 met rapportnummer M.2016.0708.01.R001 concludeert dat er geen sprake is van een groepsrisico voor dit spoortraject. Uit navraag bij de Omgevingsdienst is gebleken dat deze conclusie nog actueel is voor de ontwikkeling aan de Mummelliusstraat.

Dit wordt veroorzaakt doordat in het Basisnet spoor wordt uitgegaan van een zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject. Er wordt uitgegaan van maximaal 500 ketelwageneenheden brandbare vloeistoffen op jaarbasis. Daarbij reikt het effectgebied bij een ongeval met brandbare zich tot maximaal 30 meter uit het spoor. Dit beperkte gebied in combinatie met een laag vervoersplafond leidt ertoe dat er geen groepsrisico wordt berekend. Indien er sprake is van een zeer laag of geen groepsrisico blijft artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes buiten werking. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden. Wel blijft artikel 7 in werking. Dit betreft een afweging over de bestrijdbaarheid van een ongeval met gevaarlijke stoffen en de mogelijkheid van mensen om zich in veiligheid te brengen bij een dergelijk ongeval.

#### *Bestrijdbaarheid*

De locatie ligt direct bij een spoorwegovergang. De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het blussen van een brandende vloeistof zal met schuim geschieden. De brandweer beschikt op de kazerne over een acuut inzetbare schuimvoorraad wat verband houdt met mogelijke calamiteiten op het spoorwegemplacement. Dat verbetert de blusmogelijkheden. Via de Zwolseweg kan rechtstreeks naar de locatie gereden worden.

#### *Zelfredzaamheid.*

Er is sprake van regulier wonen. Deze mensen hebben een goede zelfredzaamheid. Ook de mogelijkheden van de hulpverlening zijn goed om mensen tijdig bij een brand uit het gebouw te begeleiden van het spoor af. Buiten het gebouw zijn de ontvluchtingsmogelijkheden van het spoor af goed in meerdere richtingen.

#### *Eindafweging externe veiligheid*

De risico's van het spoorvervoer van brandbare vloeistoffen zijn zeer laag op het spoortraject naast het plan. Uitsluitend het scenario van een vloeistofbrand hoeft te worden beschouwd. De brandweer beschikt over de mogelijkheid om een schuimblussing uit te voeren. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten ter hoogte van het plan is goed. De zelfredzaamheid van de bewoners is goed. De kans op een incident is aanvaardbaar klein. Wel wordt opgemerkt dat het Rijk werkt aan een nieuw Basisnet, waardoor de vervoersstromen kunnen veranderen. Dit zal waarschijnlijk geïmplementeerd worden met de komst van de Omgevingswet. Dan zal ook het regiem van externe veiligheid aangepast worden met de komst van aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.



## **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

### **5.11 Besluit M.e.r.**

#### **Beleidskader**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

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

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met 8 wooneenheden onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

## **Conclusie**

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. opgesteld (bijlage 10). In de Aanmeldnotitie zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan is in de Aanmeldnotitie geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.



## 6. Planopzet en juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 Een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. De Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang)

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 6.1.2 Een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet

De gemeente Deventer doet vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om alvast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het stedelijk gebied, het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'. Hiermee is ervaring opgedaan voor het later vormgeven van een 'echt' omgevingsplan. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving. Later wordt samen met het bestaande bestemmingsplan voor het gehele gebied één omgevingsplan gemaakt voor het hele grondgebied.

De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen gaan experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In de Deventer Chw bestemmingsplannen zijn de regels voor de bestemmingen gekoppeld aan vlakken op de verbeelding. Hierbij is niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar is gekozen voor een andere indeling. De regels zijn direct gekoppeld aan vlakken op de digitale verbeelding. Door in de digitale verbeelding van het plan te klikken op een locatie is hierdoor meteen duidelijk welke regels van toepassing zijn. De vlakken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functieregels



- Hoofdstuk 3 Bouwregels
- Hoofdstuk 4 Wijzigingsgebieden
- Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 6 Gebiedsaanduidingen
- Hoofdstuk 7 Algemene regels
- Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

De Bijlagen bij de regels zijn niet gekoppeld aan de verbeelding, maar zijn gekoppeld aan artikelen in de regels.

Hieronder is per hoofdstuk omschreven wat de regels zijn en zijn de uitgangspunten voor die regels benoemd.

## 6.2 Planopzet

### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

### 6.2.2 Functieregels

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

#### 6.2.2.1 Wonen

Hoofdstuk 2 bevat de functieregels voor wonen en verkeer. Binnen de functie wonen zijn niet-gestapelde woningen toegelaten. De functie is afgestemd op het concrete bouwplan dat voor de locatie is ontworpen. Het is een bijzonder gebouw, qua woontypologie, alzijdigheid en vormgeving. Het ontwerp is fraai en er is dan ook gemeend dat we dit gedetailleerd moeten regelen om te voorkomen dat er straks al dan niet met vergunning mag worden aangebouwd.

#### 6.2.2.2 Verkeer

Ook kent de locatie de functieaanduiding 'Verkeer' ter plaatse van het parkeerterrein en de toegangsweg er naartoe.

#### 6.2.2.3 Aanduidingen

Binnen de functieregels wordt binnen dit plan gewerkt met 'aanduidingen'. In het plan gaat het om de volgende aanduidingen.

##### *Aanduiding maximum aantal woningen*

Ter plaatse mag het maximum aantal woningen niet meer betreffen dan is aangeduid.

##### *Aanduiding maximum bebouwingspercentage*

Ter plaatse mag het maximum bebouwingspercentage niet meer betreffen dan is aangeduid.



#### *Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten'*

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, toegestaan.

#### *Aanduiding bouwvlak*

Hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van deze aanduiding.

#### *Aanduiding maximum bouwhoogte, maximum goothoogte'*

Ter plaatse zijn maximale bouw- en goothoogten weergegeven.

#### *Aanduiding bouwvlak*

Ter plaatse van deze aanduiding mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd.

#### *Specifieke bouwaanduiding 'overkapping'*

Ter plaatse van deze aanduiding mogen overkappingen, pergola's of daarmee vergelijkbare constructies worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### *Specifieke bouwaanduiding 'geluidsscherm'*

Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de functie 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2,50 m is gebouwd, en in stand wordt gehouden.

### 6.3 Bouwregels

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

Hoofdstuk 3 bevat de planregels over het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering.

#### *Algemene regels*

Hoofdstuk 4 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

In de algemene regels wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Hieruit vloeit voort dat voor deze ontwikkeling de parkeernormen van de tweede schil Centrum van toepassing zijn.

#### *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 5 bevat de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht bestaat uit drie delen, namelijk overgangsrecht voor bouwwerken, ten aanzien van het gebruik en het persoonsgebonden overgangsrecht.



---

Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorig bestemmingsplan al bestonden en mochten bestaan, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan.

Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd. Overgangsbepalingen in een bestemmingsplan zijn meestal gesplitst in twee zaken, namelijk die ten aanzien van het bouwen en die betreffende het gebruik.



## 7. Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieprocedure van toepassing is.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde 'aangewezen bouwplannen' waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- De bouw van een of meer woningen
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits De cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>
- Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan waarmee maximaal 8 woningen mogelijk worden gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het Chw Bestemmingsplan Murmelliusstraat sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente verplicht is om eventuele kosten te verhalen. Daarom is in het kader van voorliggend plan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Algemeen*

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).



### *Participatie*

In de voorbereiding tot het opstellen van het plan en het bestemmingsplan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden tussen omwonenden en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft in eerste instantie met de aangrenzende burens een gesprek heeft gehad om ze te informeren over de plannen. Vervolgens is een enquête in de buurt afgenomen. Deze enquête ging o.a. over de functie van de nieuwbouw, het type woningen (appartement, grondgebonden), het aantal bouwlagen en de parkeerdruk. Uit de enquête kwam naar voren dat grondgebonden woningen de voorkeur had met maximaal 3 bouwlagen en dat de nieuwbouw niet tot parkeerdruk zou mogen leiden. Daarna is een ontwerp gemaakt wat tijdens een inloopmiddag op 23 juni 2022 is gepresenteerd aan bewoners d.m.v. presentatiepanelen met impressies, plattegronden, gevelaanzichten en een maquette, daarnaast konden bewoners vragen stellen en hun bezwaren aangeven. Het ontwerp is daarna zoveel mogelijk aangepast n.a.v. de bezwaren (o.a. realiseren van voldoende parkeerplaatsen, de plaatsing van de warmtepomp i.v.m. geluidsoverlast, het aanhelen van de bestaande aangrenzende woning, het toegankelijk houden van de aangrenzende achtertuinen).

### *Vooroverleg*

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

## **7.4 Zienswijzen**

Op het moment dat de plannen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen.





---

## Bijlagen

Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3. Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 4. Aeries-berekening

Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7. Onderzoek weg- en railverkeerlawaa

Bijlage 7a. Onderzoek geluidwering gevel

Bijlage 7b. Onderzoek warmtepompen

Bijlage 8. Digitale watertoets

Bijlage 9. Trillingsonderzoek

Bijlage 9a. Trillingsonderzoek\_aanvullend

Bijlage 10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling



Nota nr. : 2023-876

Deventer, 24 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

### **BESLUITEN**

1. Dat het voornemen, om de locatie Murmelliusstraat 4 in Deventer planologisch zodanig te bestemmen dat de bouw van ten hoogste 8 nieuwe woningen mogelijk wordt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
  2. de nota en het besluit openbaar te maken.
- Aldus besloten in de vergadering van

Aldus besloten in de vergadering van 24 oktober 2023.

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König

# Ontwerp-BESLUIT

## VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

### Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 Deventer

Nr. 2023-PM

Deventer, pm pm 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van 8 nieuwe woningen in het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van 8 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

#### Wegverkeerslawaaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaai Murmelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136 versie 1.2 d.d.27 juni 2023) blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting op gevels vanwege de gezoneerde wegen en de niet-gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden;
- de hoogst optredende gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op gezoneerde en niet-gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied op de gevels, die voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is berekend, 50 dB bedraagt.
  - o Zonder reductie van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder op enkele plaatsen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB. Dit getypeerd wordt als een redelijk rustige tot onrustige omgeving (geluidsklasse 0 -1).
  - o Met reductie van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder is sprake van een redelijk rustige omgeving.
  - o door het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de gevels een binnenwaarde van 33 dB geborgd is.
- geen nader onderzoek dan wel maatregelen met betrekking tot wegverkeerslawaaai nodig zijn.

#### Railverkeerslawaaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaai Murmelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136 versie 1.2 d.d.27 juni 2023) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels vanwege het railverkeer op het traject Deventer – Zwolle ter plaatse van vrijwel alle gevels de voorkeurgrenswaarden van 55 dB overschrijdt;
- hogere waarden van 56 tot 67 dB zijn benodigd voor alle in het plan begrepen woningen, een en ander zoals aangeduid in figuur 1, met dien verstande dat;
- op de naar de spoorweg gekeerde zijde op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping de geluidbelasting 69 dB bedraagt, wat hoger is dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB, zodat deze als dove gevel dient te worden uitgevoerd;
- op de onderste bouwlaag van de naar de spoorwegzijde gekeerde gevel bedraagt de geluidbelasting 67 dB, door toepassing van:
  - o de maatregel van het aanbouwen van bijgebouwen met een minimale hoogte van 2,50 meter en door
  - o de realisatie van een scherm met een minimale hoogte van 2,5 meter, hetgeen lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB;
- het is op grond van onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken niet mogelijk gebleken om behalve netgenoemde maatregelen nog andere maatregelen treffen,

hetzij aan de bron of tussen de bron en ontvanger, omdat dit stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren;

#### Industrielawaai spoorwegemplacement:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaai Mummelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136, versie 1.2. d.d. 27 juni 2023) blijkt tevens dat er geen sprake is van geluidsbelasting op de gevels vanwege industrielawaai;
- industrielawaai vormt geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen;

#### Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting  $L_{cum}$  bedraagt tussen de 44 en 64 dB;
- extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;

#### Algemeen:

- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden van 33 dB niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn is **wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. **Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Mummelliusstraat 4;**

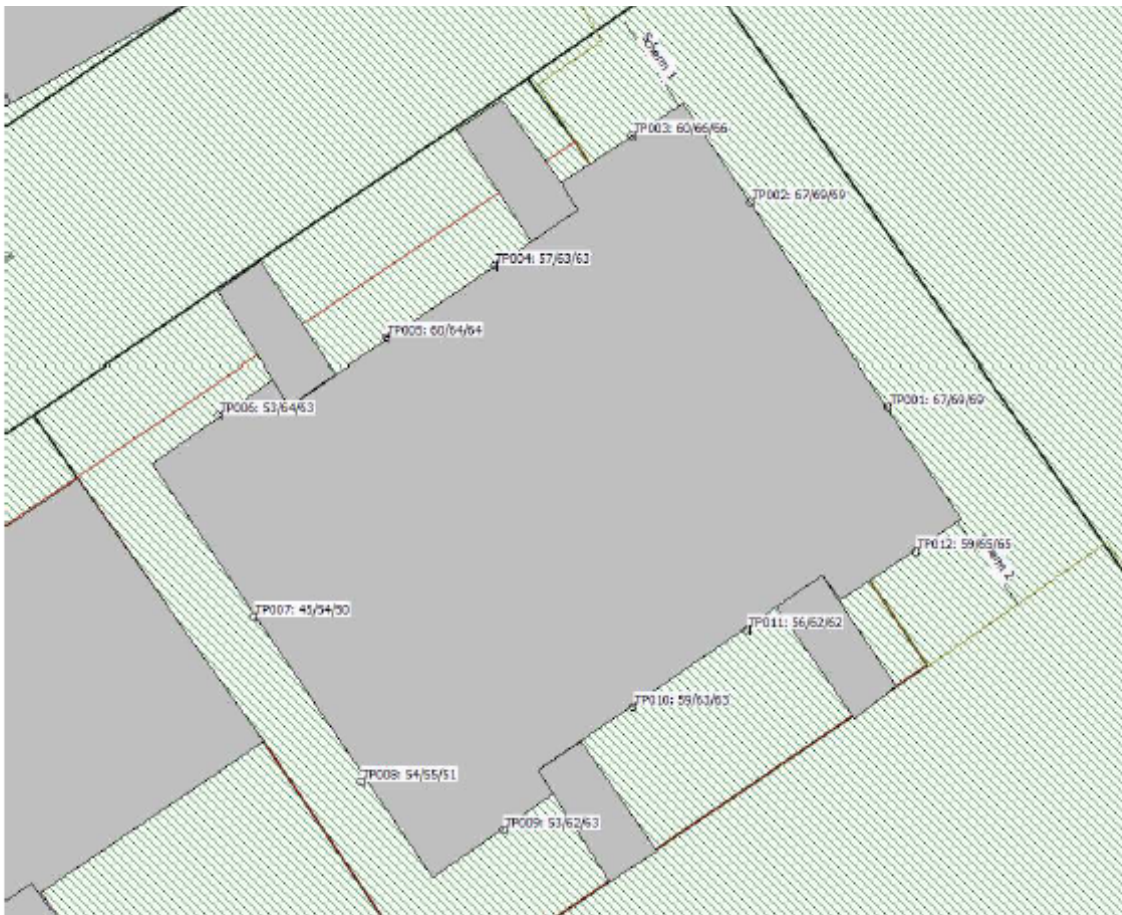
gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

## **BESLUITEN**

- een hogere waarde te verlenen voor de geluidsbelasting ten gevolge van het railwegverkeer op de spoorweg Deventer – Zwolle, voor de gevels van 8 woningen, van 56 tot 67 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), onder voorwaarde dat
  - o de maatregelen van aangebouwde bergingen met een minimale hoogte van 2,5 meter en een geluidsscherm met een minimale hoogte van 2,5 meter worden gebouwd en in stand worden gehouden, een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder;
- dat een dove gevel dient te worden toegepast op de naar de spoorweg Deventer-Zwolle gekeerde gevels, voor zover gelegen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder.

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,  
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling, S. Luijmes

Figuur 1. geluidbelasting gevels vanwege spoorweg



OPM. 60/64/64 = optredende geluidbelastingen op respectievelijk begane grond/1<sup>e</sup> verdieping/2<sup>e</sup> verdieping.

Figuur 2. Cumulatieve geluidbelasting tabel

Code	Omschrijving	H (m)	Wegverkeer		Railverkeer		Cumulatie L <sub>cum</sub>
			L <sub>VL</sub>	L* <sub>VL</sub>	L <sub>RL</sub>	L* <sub>RL</sub>	
TP001_A	Toetspunt 001	1,5	31,2	31,2	67,2	62,4	62
TP001_B	Toetspunt 001	4,5	32,7	32,7	68,6	63,8	64
TP001_C	Toetspunt 001	7,5	31,8	31,8	68,6	63,8	64
TP002_A	Toetspunt 002	1,5	31,2	31,2	67,3	62,5	63
TP002_B	Toetspunt 002	4,5	32,7	32,7	68,7	63,9	64
TP002_C	Toetspunt 002	7,5	31,6	31,6	68,7	63,9	64
TP003_A	Toetspunt 003	1,5	46,0	46,0	60,4	56,0	56
TP003_B	Toetspunt 003	4,5	46,0	46,0	66,1	61,4	62
TP003_C	Toetspunt 003	7,5	46,8	46,8	65,8	61,1	61
TP004_A	Toetspunt 004	1,5	48,6	48,6	57,0	52,8	54
TP004_B	Toetspunt 004	4,5	47,9	47,9	62,8	58,3	59
TP004_C	Toetspunt 004	7,5	48,0	48,0	62,8	58,3	59
TP005_A	Toetspunt 005	1,5	48,5	48,5	60,2	55,8	57
TP005_B	Toetspunt 005	4,5	48,1	48,1	63,6	59,0	59
TP005_C	Toetspunt 005	7,5	48,1	48,1	63,6	59,0	59
TP006_A	Toetspunt 006	1,5	49,9	49,9	52,5	48,5	52
TP006_B	Toetspunt 006	4,5	49,1	49,1	63,6	59,0	59
TP006_C	Toetspunt 006	7,5	48,9	48,9	63,4	58,8	59
TP007_A	Toetspunt 007	1,5	41,3	41,3	44,9	41,3	44
TP007_B	Toetspunt 007	4,5	42,5	42,5	54,2	50,1	51
TP007_C	Toetspunt 007	7,5	43,6	43,6	49,7	45,8	48
TP008_A	Toetspunt 008	1,5	39,6	39,6	53,6	49,5	50
TP008_B	Toetspunt 008	4,5	41,7	41,7	55,4	51,2	52
TP008_C	Toetspunt 008	7,5	42,5	42,5	50,9	47,0	48
TP009_A	Toetspunt 009	1,5	39,7	39,7	53,4	49,3	50
TP009_B	Toetspunt 009	4,5	39,2	39,2	62,5	58,0	58
TP009_C	Toetspunt 009	7,5	39,7	39,7	62,9	58,4	58
TP010_A	Toetspunt 010	1,5	34,1	34,1	58,8	54,5	54
TP010_B	Toetspunt 010	4,5	37,6	37,6	62,8	58,3	58
TP010_C	Toetspunt 010	7,5	38,2	38,2	63,2	58,6	59
TP011_A	Toetspunt 011	1,5	34,1	34,1	55,7	51,5	52
TP011_B	Toetspunt 011	4,5	39,0	39,0	61,8	57,3	57
TP011_C	Toetspunt 011	7,5	40,1	40,1	62,0	57,5	58
TP012_A	Toetspunt 012	1,5	33,7	33,7	59,1	54,7	55
TP012_B	Toetspunt 012	4,5	37,3	37,3	64,9	60,3	60
TP012_C	Toetspunt 012	7,5	38,1	38,1	65,0	60,4	60

# MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen. Het betreft de sloop en nieuwbouw van woningen in het kader van stadsvernieuwing.

## 2 Wettelijk kader

### Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

### Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

### Railverkeer

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen is opgenomen in artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder en bedraagt 55 dB. In artikel 4.10 van het besluit is opgenomen dat voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen een hogere kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 68 dB niet te boven mag gaan.

### Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde spoorweglawaai is opgenomen in artikel 4.10 van het besluit geluidhinder.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaai

De meest dicht bij het plangebied gelegen weg waarop de Wet geluidhinder van toepassing is, is:

- Zwolseweg.

Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen overal lager dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh).



## Railverkeerslawaai

De spoorweg Deventer – Zwolle is gelegen langs het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer op bijna alle gevels van de woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB;
- Ter plaatse van de naar de spoorweg gekeerde gevel wordt op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping ook de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB met maximaal 1 dB overschreden, waarvoor geen ontheffing mogelijk is. Om hier toch wonen mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de betreffende gevels als “dove gevel” uit te voeren.
- Op andere geveldelen en op overige gevels wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB;

## Bronmaatregelen

Aan de spoorlijn zijn de laatste jaren al maatregelen (in het kader van het NaNOV-project onder andere raildempers en schermen) getroffen. Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch. In dit geval staat het gebouw relatief dicht op de spoorlijn zodat extra afscherming van de woonlagen met een scherm langs de spoorlijn ook niet goed mogelijk is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat om het geluid in het plangebied overal terug te brengen naar 55 dB een geluidsscherm nodig zou zijn van 230 meter lengte en 6 meter hoogte, waarbij is opgemerkt dat de bouw vanwege de hoogteverschillen door taluds niet goed mogelijk is. De dimensionering van het scherm zou buitenproportioneel moeten zijn en de daarmee gepaard gaande kosten zouden meer dan een miljoen euro bedragen, wat niet door het plan gedragen kan worden. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk.

## Conclusie

Eventuele maatregelen om overal in het plangebied de voorkeurswaarde van 55 dB te bewerkstelligen, blijken te stuiten op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige (geluidsscherm) aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 58 dB (vanwege railverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten.

De architect heeft een ontwerp gemaakt met een beoogde indeling als rug-aan-rugwoningen. Dit type woning is bijzonder specifiek en komt tegemoet aan een dringende woonbehoefte voor een doelgroep waarin in de gemeente Deventer nog niet is voorzien. Aangezien er per woning maar één gevel met licht en lucht is, is het niet mogelijk om geluidgevoelige ruimten in het geheel niet aan die gevel te situeren.

Per woning is sprake van een buitenruimte op de begane grondlaag, voor de woning. Om de geluidbelasting ter plaatse van de terrassen te reduceren, zijn uitbouwen aan de voorgevel voorzien met een hoogte van 2,5 meter, als integraal onderdeel van het ontwerp. Aan de spoorwegzijde is voorzien in een aangebouwd geluidsscherm met een minimale hoogte van 2,5 meter. Op die wijze wordt de geluidbelasting ter plaatse van de terrassen gereduceerd tot ca. 59 dB tot 55 dB op zithoogte, wat de streefwaarde van 55 dB (geluidluw) nadert.

De omgevingskwaliteit wordt voor het overige getypeerd als onrustig tot zeer onrustig. Dit is de bovengrens waarvoor een ontheffing kan worden verleend. Met voldoende gevelisolatie is de binnenwaarde van de woningen overal terug te brengen tot 33 dB of minder.

## **Ontheffingscriteria**

Burgemeester en wethouders zullen van deze ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting slechts voorwaardelijk gebruik maken. De voorwaarden zijn, afhankelijk van de geluidsbron, de volgende:

Voor woningen, die

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

In de onderhavige situatie zijn criterium 4 en 7 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 58 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen, indien naar hun oordeel voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In dit geval gaat het om de geluidgevoelige functie wonen die door railverkeerslawaai te hoog wordt belast. De verblijfsruimten zijn, gelet op de specifieke woningbouwcategorie rug-aan-rug-woningen, tevens gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Vanwege volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige redenen is het in dit geval niet mogelijk om aan die voorwaarden te voldoen. Vanwege de dringende behoefte aan dit woningtype in Deventer kan hiervan worden afgeweken.

De buitenruimten zijn wel zo veel mogelijk afgeschermd van de geluidbron door toepassing van een geluidsscherm aan de spoorwegzijde van ten minste 2,50 meter hoogte en door de situering van de integraal ontworpen aanbouwen voor de voorgevel, waarmee ter plaatse van de terrassen bij 6 van de 8 woningen sprake is van een geluidluwe buitenruimte op zithoogte en bij de overige 2 woningen die waarde wordt benaderd.

Aangezien er per woning maar één gevel is, is het niet mogelijk om geluidgevoelige ruimten in het geheel niet aan die gevel te situeren. De naar de spoorweg gekeerde gevel dient op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor de overige gevels in het plan geldt dat hiervoor een hogere waarde wordt aangevraagd, tot een maximum van 67 dB. Voor de binnenruimten kan met voldoende gevelisolatie worden voorzien in een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB, mede door de motorische ventilatiemogelijkheden. Op deze wijze is voorzien in alle mogelijke, reëel te treffen, maatregelen voor dit plan. Bovendien is er geen sprake van een hoge geluidbelasting van een andere bron (zoals bijvoorbeeld wegverkeer).

De gemeente Deventer zegt hierover "Hier een acceptabel woon- en leefklimaat creëren is een uitdaging waarin de akoestiek integraal meegenomen moet worden in de planvorming", waarvan hier sprake is.

Geconcludeerd wordt dat voor het realiseren van de woningen in het plangebied hogere grenswaarden verleend kunnen worden.

In elk geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit 2012. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning toont de ontwikkelaar aan dat het binnenniveau voldoet aan deze grenswaarde.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het railverkeer kunnen verleend worden tot de waarden die zijn vermeld in het akoestisch rapport en in de bijlage van onderhavig besluit.

## **4 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 ter inzage gelegen van **PM tot en met PM**. Tijdens deze termijn is **wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Murmelliusstraat 4. De zienswijze vormde **wel/geen** aanleiding om het plan te wijzigen.

## **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden deze ingeschreven bij het kadaster. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende gevels moet worden voorzien in voldoende gevelisolatie om de maximale binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB niet te overschrijden.

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4  
**Voorstelnummer** Pm  
**Raadstafel d.d.** Pm  
**Raadsvergadering** Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer 2023-876

### BESLUIT

het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen;
In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 als toetsingskader voor welstand.
geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan '.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd, de griffier,  
de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling Chw-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4		
<b>Agendapunt</b>		<b>Portef.houder:</b>	
<b>Voorstelnummer:</b>	[xxxxxx]	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	pm
<b>Team:</b>	PRO		

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen;
-	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 als toetsingskader voor welstand;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4.

### Kern van het raadsvoorstel

De afgeschreven en in onbruik geraakte bedrijfspanden Murmelliusstraat 4 in Deventer worden gesloopt en ter plaatse is de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen beoogd. Hiervoor zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Voorts is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig, aangezien het geldende Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A, dit niet toestaat.

U heeft op verzoek van initiatiefnemer, Van Pijkeren Woningbouw BV, op 10 mei 2023 positief besloten op het toepassen van de zogenaamde coördinatieprocedure ex artikel 3.30 Wro. De procedures van de vergunningen en die van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende stukken worden nu gebundeld in één procedure en er staat dus ook slechts één gezamenlijke beroepsprocedure open.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 25 september 2023.

Aan het unieke woningtype grondgebonden rug-aan-rug-woningen met berging en voortuin bestaat een dringende behoefte. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en worden de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Voor het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn voor dit project inmiddels een besluit op de Aanmeldnotitie mer(boordeling) en besluit hogere grenswaarde genomen.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend op het gebied van welstand bij de herontwikkeling van dit gebied.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan, inclusief paragraaf over beeldkwaliteit en de ontwerpbesluiten, waaronder de ontwerp-omgevingsvergunning, hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van PM tot PM en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in een separate Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen **wel/geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Mummelliusstraat 4 en de herontwikkeling met 8 nieuwe grondgebonden rug-aan-rug-woningen, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer, Wet geluidhinder, Woningwet, Crisis- en herstelwet;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- [Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019, geactualiseerd in april 2023;](#)
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met Van Pijkere Woningbouw BV, vastgesteld door college op ...
- Nota van uitgangspunten met Van Pijkere Woningbouw BV, vastgesteld door college op ... (inclusief toelichtende raadsmededeling)
- Anterieure overeenkomst met Van Pijkere Woningbouw BV, vastgesteld door college op ....

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Mummelliusstraat 4 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 8 woningen. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een binnenstedelijke locatie een woonmilieu ontstaat met een verbeterde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouw mogelijkheden zijn. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

#### Besluitpunt 2: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan Mummelliusstraat 4, **paragraaf 3.4**, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied. Na vaststelling van **paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting** over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn – pm – zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot -pm-.

### Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Voor de ontwikkeling van het plangebied en de daarmee gepaard gaande kosten zijn afspraken schriftelijk vastgelegd met initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit laatste is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben geadviseerd op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt. In het voortraject zijn de plannen door de initiatiefnemers gepresenteerd aan omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening van initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de paragraaf in de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit;
- het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 10 mei 2023 genomen coördinatiebesluit ex afdeling 3.6.1. Wro geldt dit gelijktijdig ook voor de andere besluiten en vergunningverlening ineens.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 uit de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Murmelliusstraat 4.



Link naar het ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw038-OW01>