

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen van de integrale kadernotitie met randvoorwaardenkaart voor het Proeftuinproject Holterweg 85

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-01-2024
Notanummer	: 2023-1107
Datum	: 16-01-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20231107 Integrale kadernotitie met randvoorwaardenkaart.pdf,231108 Randvoorwaardenkaart Holterweg85 (1).pdf

### Parafering

09-01-2024: Wethouder  
10-01-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 11-01-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 10-01-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

16-01-2024

B & W d.d.: 16-01-2024

### Besluit

1. De Integrale Kadernotitie Holterweg 85 vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

De locatie Holterweg 85 is gelegen in Colmschate. In de huidige situatie is de locatie in gebruik als een keukenzaak. Omliggende locaties zijn de woningbouwkavels van Cellarius en die van de nieuwe Zuivelbuurt aan de Stationsweg. Op 18 augustus 2022 is voor deze locatie een verzoek voor vooroverleg ingediend voor het realiseren van een kleinschalige woonwijk. De reactie op het vooroverleg luidde dat transformatie naar woningbouw op deze locatie akkoord is, maar dat een verdere uitwerking nodig is om te komen tot een voor alle partijen acceptabel en haalbaar plan. Voor dit Proeftuinproject heeft uw college in mei 2023 ingestemd met een andere werkwijze voor onder andere de locatie Holterweg 85.

### Proeftuin

Voor twee particuliere inbreidingen is een proeftuinproject gestart met als aannahme dat er versnelling in de tijd mogelijk is en beperking van capaciteitsinzet t.o.v. het huidige proces. Belangrijkste verschillen zijn:

- 1 Een intentieovereenkomst met mandaat van de programmamanager (i.p.v. met een collegebesluit);
- 2 Een integrale kadernotitie aan de voorkant van het planproces aanbieden aan de projectontwikkelaar (i.p.v. een Nota van Uitgangspunten als slot van de

haalbaarheidsfase);

Als de eindproducten van de initiatiefnemer voldoen aan de kadernotitie, deze positief zijn ontvangen in het kader van participatie, én technisch en financieel uitvoerbaar zijn ('Haalbaarheidsscan'), moet dit alles leiden tot een positief bestuurlijk besluit om verder te gaan met de anterieure fase waarbij plannen worden uitgewerkt, inclusief een planologische procedure. Oftewel: de projectontwikkelaar levert de eindproducten aan die moeten passen binnen de integrale kadernotitie. Wanneer het plan past, maar de uiteindelijke kwaliteit van de plannen toch tegen blijkt te vallen, stelt het college het plan toch vast.

Op 30 november 2023 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten over een woningbouwontwikkeling aan de Holterweg 85 in Colmschate.

Inmiddels is ook de integrale kadernotitie uitgewerkt en aan de initiatiefnemers aangeboden. In de integrale kadernotitie schetst de gemeente Deventer de kaders die gelden voor de ontwikkeling aan de Holterweg 85. De notitie is opgeknipt in drie delen: 'locatie specifieke uitgangspunten', 'generiek geldend beleid' en 'uit te voeren onderzoeken en op te leveren producten'. In de integrale kadernotitie zijn de kaders weergegeven voor de ontwikkeling. De uitwerking van het plan moet zoveel mogelijk voldoen aan deze kaders. Als de ontwikkelaar zich genoodzaakt ziet van één van deze kaders af te wijken, moet goed gemotiveerd worden waarom hiervoor gekozen wordt. De notitie biedt kaders voor een plan dat uitgaat van sloop van het huidige bedrijfspand en voorziet in de realisatie van verschillende typen woningen.

Ter besluitvorming ligt nu de Integrale Kadernotitie voor met de randvoorwaardenkaart.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De ontwikkeling vormt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in dit deel van Colmschate binnen de gemeente Deventer.

### **Kader**

- \* Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON', Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- \* Omgevingsvisie Deventer 2019;
- \* Gemeentewet;
- \* Wet ruimtelijke ordening;
- \* Algemene wet bestuursrecht;
- \* Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C';
- \* Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- \* De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan.

### **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft vrij direct na het sluiten van de intentieovereenkomst de buurt per brief geïnformeerd over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling.

Ondernemers

De directe buren (een chinees restaurant en een snackbar) zijn door de initiatiefnemer in een gesprek geïnformeerd over de plannen voor woningbouw op deze locatie.

Provincie / waterschap

De provincie wordt in het vervolg van het planproces nog betrokken in het kader van het 'ambtelijk vooroverleg'. Het waterschap Drents Overijsselse Delta zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1:

De wens van de initiatiefnemer is om het perceel gelegen aan de Holterweg 85 te ontwikkelen naar woningbouw. In november 2023 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten. Begin november is de integrale kadernotitie in een gezamenlijk overleg gedeeld met, en toegelicht aan de initiatiefnemers. Deze is positief ontvangen. In de komende maanden werkt de initiatiefnemer een plan uit. De uitwerking van het plan moet zoveel mogelijk voldoen aan deze kaders. Als de ontwikkelaar zich genoodzaakt ziet van één van deze kaders af te wijken, moet goed gemotiveerd worden waarom hiervoor gekozen wordt. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer. Het beoogde woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 30 % uit sociale huurwoningen, 40 % valt in de categorie betaalbare woningen (middeldure huurwoningen en koopwoningen tot € 355.000,-, prijspeil 2023) en 30 % in de dure vrije sector. Voor de sociale huurwoningen geldt een gbo > 40 m<sup>2</sup> en voor de overige woningen een gbo van minimaal 50 m<sup>2</sup>. Dit is conform de Woondeal die de gemeente Deventer in 2022 heeft gesloten met rijk en provincie Overijssel. De doelgroepenverordening van de gemeente Deventer is van toepassing.

De locatie ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen en is daarom geschikt voor senioren. In principe worden alle woningen in dit plangebied levensloopbestendig gebouwd. Daarnaast geldt voor 30% van de woningen dat deze bij oplevering specifiek geschikt zijn voor bewoning door ouderen en minder validen.

Het is van belang dat de locatie goed wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de Holterweg, die gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen afgewisseld met kleinschalige bedrijfsgebouwen. Door de positie aan deze doorgaande weg, op relatief korte afstand van winkelcentrum Colmschate, past hier stedenbouwkundig een wat hogere dichtheid. De ontwikkeling dient aan deze zijde in de rooilijn gebouwd te worden. De gebouwen zijn in uitstraling georiënteerd op de Holterweg en verhouden zich in maat en schaal goed tot het lint. Gestapelde woningbouw is hier mogelijk, met een maximum van 3 bouwlagen.

Het achtergelegen gebied grenst aan de noord- en oostzijde aan verkavelingen met (geplande) laagbouw, en aan de westzijde aan diepe tuinen. Ten noorden grenzen de verkavelingstekeningen met achtertuinten aan het perceel. Het is passend om hier met een spiegelende verkaveling grondgebonden woningen van maximaal 2 lagen met kap met achtertuinten tegen aan te leggen. In aansluiting hierop is in het

tussengelegen gebied laagbouw van maximaal 1 laag met kap passend in een ontspannen opzet met ruimte voor groen.

Voor de uitwerking is van belang dat de verbinding met de Zuivelbuurt ook fysiek aanwezig is met een doorsteek voor fietsers en voetgangers. Ook moet de mogelijkheid open gehouden worden om eventueel in de toekomst aan te sluiten op de kavel aan de westzijde van het plangebied. In de bovenhoek van het plangebied is ruimte nodig voor een energievoorziening van Enexis.

De ontsluiting van de wijk voor auto's vindt plaats vanaf de Holterweg, aan de oostzijde van het perceel. De breedte van deze ontsluiting is minimaal 5 meter, zodat auto's elkaar kunnen passeren. De ontwikkelaar dient een verkeerskundig adviesbureau een ontwerp te laten maken voor de ontsluiting dat voldoet aan de richtlijnen (van CROW). Daarbij wordt ook aangegeven hoe omgegaan wordt met aanwezige bomen en openbare parkeerplaatsen langs de Holterweg. Uitgangspunt is dat, naast dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen minimaal gelijk blijft.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Tevens wordt eventuele 'nadeelcompensatie' (Omgevingswet) als gevolg van de functiewijziging in de vervolg (anterieure) fase middels een anterieure overeenkomst doorgelegd naar de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Voorliggend besluit met bijbehorende documenten is openbaar. Over het besluit wordt door de gemeente niet actief gecommuniceerd. De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om de buurt te informeren over uw instemming met de Integrale Kadernotitie. Na uitwerking van het plan door de initiatiefnemer, volgt het aangaan van de anterieure overeenkomst. Vervolgens start onder de Omgevingswet op enig moment een planologische procedure. Deze wordt t.z.t. voor besluitvorming voorgelegd. Daarna wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om eventueel een zienswijze cq. bezwaar (afhankelijk van de gekozen procedure) in te dienen.

### **Aanpak en uitvoering**

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden onder de Omgevingswet. Onderzoeken die nodig zijn voor de planologische procedure, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Voor de anterieure fase wordt t.z.t. een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Daarin staan afspraken voor het vervolgtraject.

Vervolgstappen:

\* In de komende maanden werkt de initiatiefnemer een plan uit. De uitwerking van het plan moet zoveel mogelijk voldoen aan deze kaders. Als de ontwikkelaar zich genoodzaakt ziet van één van deze kaders af te wijken, moet goed gemotiveerd worden waarom hiervoor gekozen wordt.

\* Anterieure overeenkomst sluiten met eigenaren en voorleggen aan het college van B&W ter vaststelling;

- \* Uitvoeren van onderzoeken voor de planologische procedure (onder vigeur van de Omgevingswet);
- \* Opstellen stukken (onder andere een onderbouwing) voor de planologische procedure;
- \* naar verwachting als planologische procedure een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met bindend advies door de raad;
- \* Aanvragen omgevingsvergunning(en) voor de planvorming
- \* indien aan de orde: Bezwaar / beroep / hoger beroep (Raad van State)
- \* Start bouw 2026



### Legenda

- Voorgeveloriëntatie
- Onderbroken bouwvolume: geleiding in de architectuur
- Vormgeving hoek (tweezijdige oriëntatie)
- $\hat{\#L}$  Maximaal aantal bouwlagen (+ evt. kap)
- Hoofdontsluiting (positie binnen entreezone)
- Mogelijkheid openhouden tot doorlussen op naastgelegen kavel bij evt. ontwikkeling
- Doorgaande route voor voetgangers, aansluiting op Zuivelbuurtje
- Verbinding t.b.v. fietsers
- $\geq \#m$  Afstand / maat
- Grens projectgebied

### Uitgangspunt woningcategorieën

- 30% Sociaal
- 40% Betaalbaar
- 30% Vrije sector

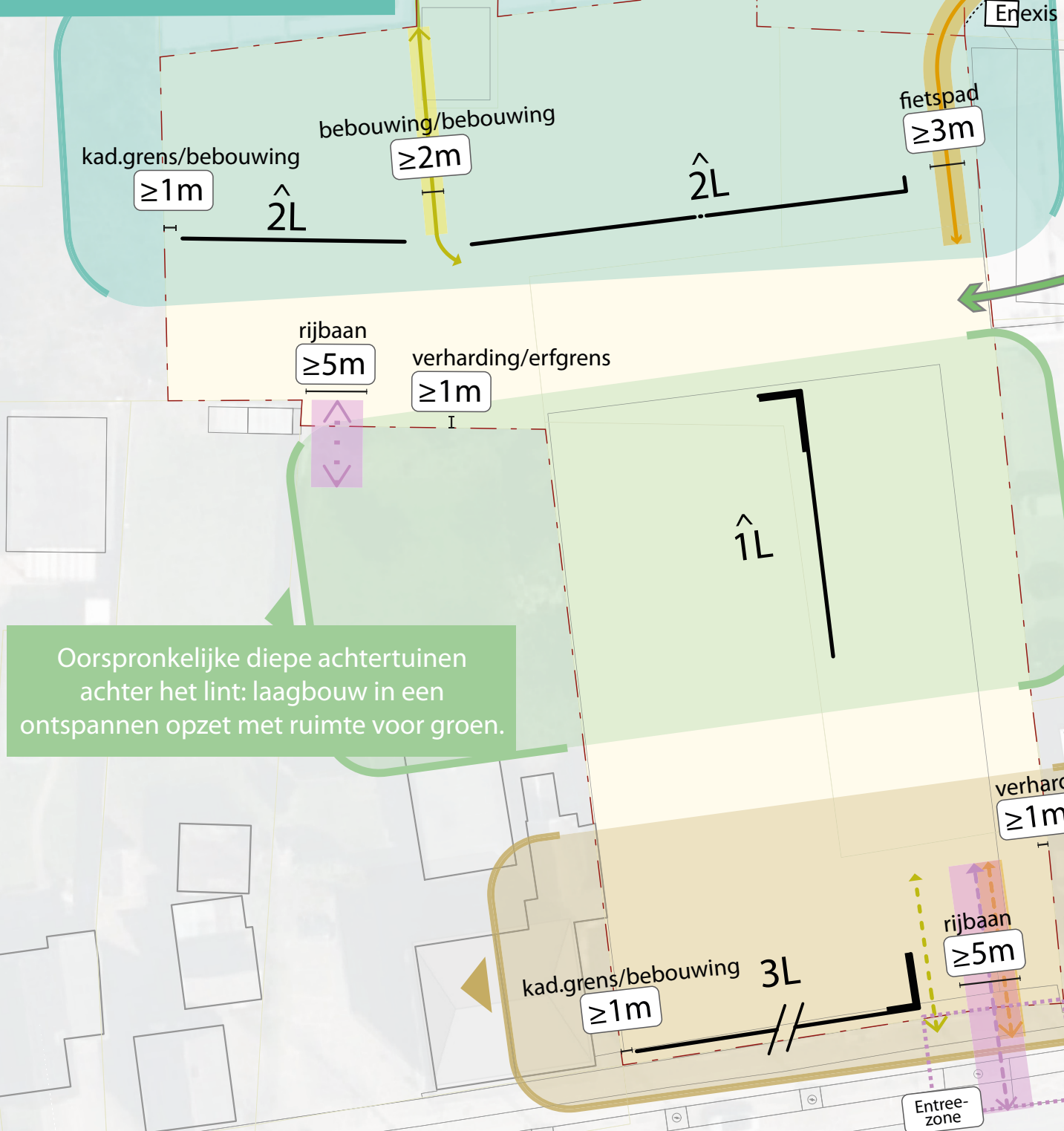
### Parkeernormen

Volgens gemeentelijk beleid, rest bebouwde kom

### Inbreidingslocatie Holterweg 85

Randvoorwaardenkaart  
08-11-2023  
1:500 (A3)

Spiegelen richting achtertuinen Zuivelbuurtje; in beeld aansluiten op 'gebied B - de buurtwoningen' (beeldkwaliteitsplan de Zuivelfabriek Colmschate).



Groen in openbare ruimte:  
 $\geq 15\%$  plangebied  
(= 718m<sup>2</sup>)

Oorspronkelijke diepe achtertuinen achter het lint: laagbouw in een ontspannen opzet met ruimte voor groen.

Welstandsnota > lint Colmschate: 'pandsgewijs vormgegeven panden'; bebouwing in de rooilijn, in maat en schaal van het lint.

## **Integrale kadernotitie Holterweg 85**

*Versie 8 november 2023*

In deze integrale kadernotitie schetst de gemeente Deventer de kaders die gelden voor de ontwikkeling aan de Holterweg 85. De notitie is opgeknipt in drie delen.

### Deel 1: Locatiespecifieke uitgangspunten

- Wat is de maatschappelijke opgave?
- Hoe ziet de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking er voor deze locatie uit?
- Wat is het beoogde woonprogramma?
- Welke eisen gelden er ten aanzien van de openbare ruimte?

### Deel 2: Generiek geldend beleid

- Op welke wijze wordt de participatie ingericht?
- Wat zijn de algeheel geldende beleidseisen?
- Wat zijn de (indien benodigd) aanvullende welstandseisen voor cultuurhistorie?

### Deel 3: Uit te voeren onderzoeken en op te leveren producten

- Welke omgevingsonderzoeken zijn benodigd als onderdeel van het voorlopig schetsontwerp?
- Welke producten dient de initiatiefnemer op te leveren?

In de integrale kadernotitie zijn de kaders weergegeven voor de ontwikkeling. De uitwerking van het plan moet zoveel mogelijk voldoen aan deze kaders. Als de ontwikkelaar zich genoodzaakt ziet van één van deze kaders af te wijken, moet goed gemotiveerd worden waarom hiervoor gekozen wordt.

## **Deel 1: Locatiespecifieke uitgangspunten**

### Maatschappelijke opgave

De locatie Holterweg 85 is gelegen in Colmschate. In de huidige situatie is de locatie in gebruik als een keukenzaak. Omliggende locaties zijn de woningbouwkavels van Cellarius en die van de nieuwe Zuivelbuurt aan de Stationsweg. Op 18 augustus 2022 is voor deze locatie een verzoek voor vooroverleg ingediend voor het realiseren van een kleinschalige woonwijk. De reactie op het vooroverleg luidde dat transformatie naar woningbouw op deze locatie akkoord is, maar dat een verdere uitwerking benodigd is om te komen tot een voor alle partijen acceptabel en haalbaar plan.

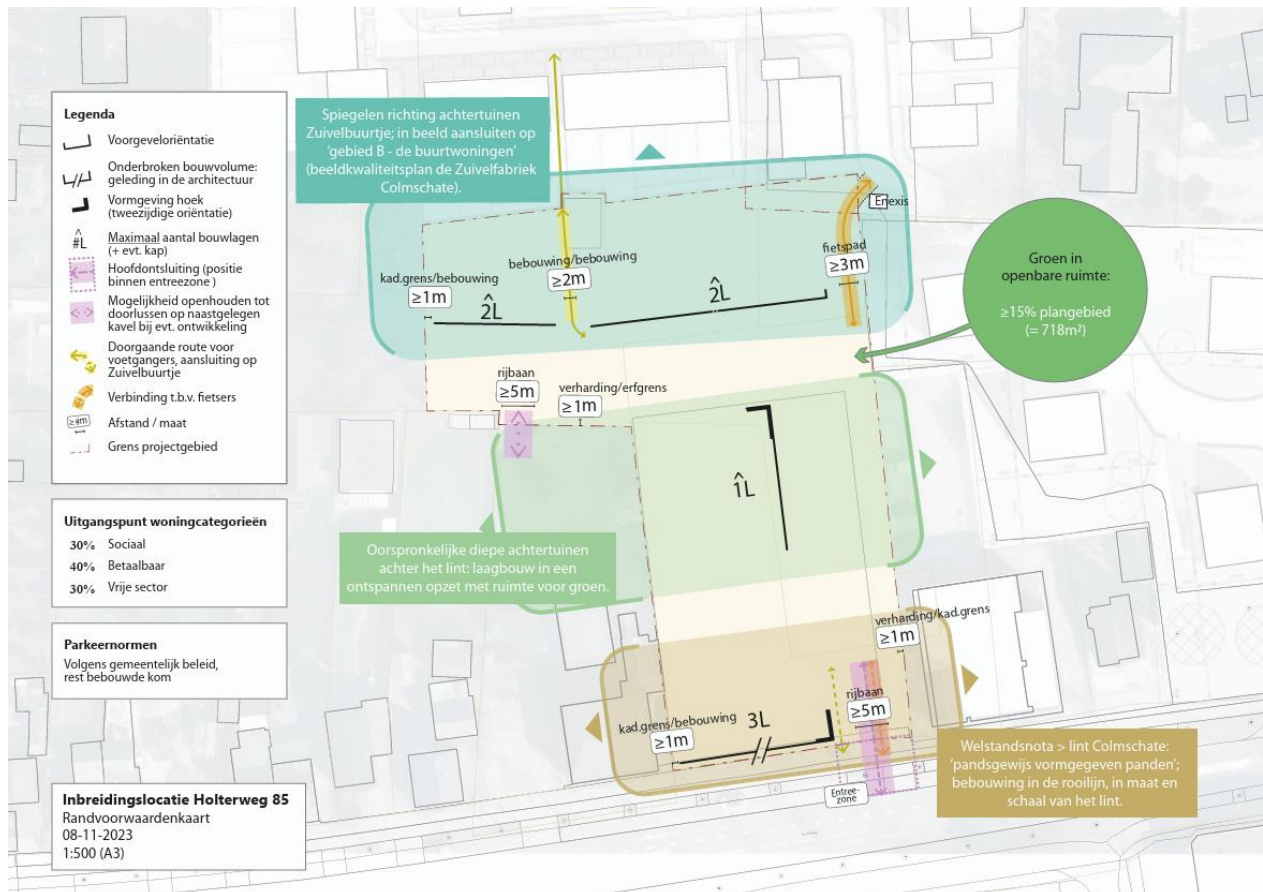
### Stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking

Het is van belang dat de locatie goed wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de Holterweg, die gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen afgewisseld met kleinschalige bedrijfsgebouwen. Door de positie aan deze doorgaande weg, op relatief korte afstand van winkelcentrum Colmschate, past hier stedenbouwkundig een wat hogere dichtheid dan woningen met 1-2 bouwlagen met eventueel een kap, die in de directe omgeving te vinden zijn. De ontwikkeling dient aan deze zijde in de rooilijn gebouwd te worden. De gebouwen zijn in uitstraling georiënteerd op de Holterweg en verhouden zich in maat en schaal goed tot het lint. Gestapelde woningbouw is hier mogelijk, met een maximum van 3 bouwlagen. Daarbij is een duidelijke geleiding in de architectuur van belang met verticaal minimaal één keer een duidelijke gevelopdeling, waarmee de vormgeving kleinschalig blijft en past in het pandsgewijze straatbeeld.

Het achtergelegen gebied grenst aan de noord- en oostzijde aan verkavelingen met (geplande) laagbouw, en aan de westzijde aan diepe tuinen. Ten noorden grenzen de verkavelingstekeningen met achtertuinen aan het perceel. Het is passend om hier met een spiegelende verkaveling grondgebonden woningen van maximaal 2 lagen met kap met achtertuinen tegen aan te leggen. In aansluiting hierop is in het tussengelegen gebied laagbouw van maximaal 1 laag met kap passend in een ontspannen opzet met ruimte voor groen.

Voor de uitwerking is van belang dat de verbinding met de Zuivelbuurt ook fysiek aanwezig is met een doorsteek voor fietsers en voetgangers. Ook moet de mogelijkheid open gehouden worden om in de toekomst eventueel aan te sluiten op de kavel aan de westzijde van het plangebied. In de noordoostelijke hoek van het plangebied is ruimte benodigd voor een energievoorziening van Enexis.

De ontsluiting van de wijk voor auto's vindt plaats vanaf de Holterweg, aan de zuidoostzijde van het perceel. De breedte van deze ontsluiting is minimaal 5 meter, zodat auto's elkaar kunnen passeren. De ontwikkelaar dient een verkeerskundig adviesbureau een ontwerp te laten maken voor de ontsluiting dat voldoet aan de richtlijnen (van CROW). Daarbij wordt ook aangegeven hoe omgegaan wordt met aanwezige bomen en openbare parkeerplaatsen langs de Holterweg. Uitgangspunt is dat, naast dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen minimaal gelijk blijft.



Figuur 1: Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart voor ontwikkeling Holterweg 85

### Beoogd woonprogramma

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 30 % uit sociale huurwoningen 40 % valt in de categorie betaalbare woningen (middeldure huurwoningen en koopwoningen tot € 355.000,-; prijspeil 2023) en 30 % in de dure vrije sector. Voor de sociale huurwoningen geldt een gbo > 40 m2 en voor de overige woningen een gbo van minimaal 50 m2. Dit is conform de Woondeal die de gemeente Deventer in 2022 heeft gesloten met rijk en provincie Overijssel. De doelgroepenverordening van de gemeente Deventer is van toepassing.

### Doelgroep woningbouw

De locatie ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen en is daarom zeer geschikt voor senioren. Mensen worden steeds ouder en blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het is daarom belangrijk dat in principe alle woningen in dit plangebied levensloopbestendig worden gebouwd. Levensloopbestendige



woningen zijn geschikt, of met een eenvoudige traplift geschikt te maken, om op termijn te blijven wonen. Voor 30 % van de woningen geldt dat deze bij oplevering specifiek geschikt zijn voor bewoning door ouderen en minder validen. Dit betekent dat de woning geschikt is voor bewoning in alle levensfasen maar specifiek voor bewoners in de oudere levensfase. De woning is bij oplevering al toegankelijk voor mensen met een verminderde mobiliteit. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) bevinden zich op de begane grond en deze leefruimten zijn zowel in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk.

#### Eisen ten aanzien van de buitenruimte

De gemeente heeft intern een overleg gehad met alle relevante beleidsvelden. Hieruit is een reeks belangrijke eisen voortgekomen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat om:

- De eerste 20 mm van een regenbui moet op eigen terrein geborgen kunnen worden in een wadi of een infiltratievoorziening, zonder dat dit afstroomt naar openbaar terrein;
- Het vloerpeil van dorpen ligt minimaal 20 centimeter boven de goothoogte van de weg, om wateroverlast te voorkomen;
- Voor iedere nieuwe ontwikkeling in Deventer gelden eisen ten aanzien van de inrichting van en aansluiting op de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in het [Programma van Eisen openbare ruimte Deventer](#). Hier dient een ontwikkeling aan te voldoen.
- Toekomstige openbare wegen, paden en parkeerplaatsen met een openbaar karakter dienen in eigendom en beheer te komen bij de gemeente Deventer. Dit staat beschreven in de [Beleidslijn eigendomssituatie openbare ruimte Deventer](#). Bij uitzonderingen worden specifieke randvoorwaarden afgestemd met de gemeentelijke beheergroep. Indien er binnen deze ontwikkeling openbare ruimte wordt gecreëerd die bij de gemeente in eigendom en beheer komt, geldt de eis dat het PvE voor de inrichting van riolering en hemelwatervoorzieningen gevolgd dient te worden.

Naast eisen is er ook een aantal wensen voor het plangebied:

- Pas de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe voor klimaatadaptief bouwen en inrichten. Hierin zijn richtlijnen voor o.a. droogte, hittestress, overstromingen, wateroverlast en biodiversiteit beschreven. Meer informatie staat op (<https://klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/maatlat-groene-klimaatadaptieve-gebouwde-omgeving/>);
- Tref hittestressmaatregelen aan gebouwen én in de buitenruimte/ openbare ruimte. Dat betekent zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groenoppervlak. De inrichting van de buitenruimte is groen. Verharding bevindt zich alleen op plekken waar dit functioneel gezien echt noodzakelijk is;
- Zorg ervoor dat er vanuit elke woning 3 bomen te zien zijn. Dit maakt deel uit van de de vuistregel '3-30-300' die handvatten biedt voor vergroening van verstedelijkt gebied. 3: vanuit ieder huis moet zicht zijn op drie bomen van behoorlijke omvang. 30: in elke wijk moet een bladerdek van tenminste dertig procent komen. 300: hooguit driehonderd meter van elke woning moet een park of plantsoen met bomen zijn;
- Zorg ervoor dat de buitenruimte dementievriendelijk en geschikt voor senioren is.

## **Deel 2: Generiek geldend beleid**

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te zien op **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig..**

In de Omgevingsvisie is het gebied tussen spoor en Holterweg, ten oosten van de bestaande bebouwing aan de Stationsweg opgenomen als woongebied. De ontwikkeling van woningen op het voormalige zuivelfabrieksterrein (in voorbereiding) en het perceel Holterweg 85 past daarmee in het ruimtelijk beleid van de gemeente Deventer.

### Participatieplan

De gemeente heeft haar participatiebeleid vastgelegd in het beleidsdocument 'Samen maken we Deventer.' Meer hierover is te lezen op de website: [www.deventer.nl/participatie](http://www.deventer.nl/participatie). Voor ieder initiatief is het meedenken, meepraten en meedoen van inwoners, ondernemers en organisaties van belang voor de besluitvorming. Participatie bestaat op meerdere niveaus. Het is aan de initiatiefnemer om op basis van het participatiebeleid een participatieplan op te stellen en op basis daarvan de participatie met de buurt te organiseren.

### Gemeentelijk beleid

Bij iedere nieuwe ontwikkeling in Deventer dient aandacht te worden besteed aan klimaatadaptieve maatregelen (zoals hemelwateropvang, hittestress en duurzaamheid), voldoende groen, een passende verkeersontsluiting en het programma van eisen voor de openbare ruimte (o.a: wegen, verlichting, afvalinzameling en rioleringsplan).

Deze thema's zijn geborgd in het gemeentelijke beleid. Zo is het verplicht om bij een nieuwe ontwikkeling te voldoen aan het parkeerbeleid en te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het is ook verplicht om bij het realiseren van nieuwe verhardingen te voldoen aan het gemeentelijke waterbeleid en hemelwater op te vangen.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet schadelijk zijn voor bestaande flora en fauna en de gebouwen dienen daarnaast natuurinclusief gebouwd te zijn. Het puntensysteem natuurinclusief bouwen is gekoppeld aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Om te onderzoeken of en zo ja welke beschermde flora en fauna aanwezig is in het plangebied, wordt doorgaans een quickscan ecologie uitgevoerd. Bij verstoring van de bodem, dient ook gekeken te worden naar het archeologische beleid ter plaatse. Voor deze locatie is een quickscan archeologie uitgevoerd. Deze quickscan is gedeeld met de ontwikkelaar. Op basis van de quickscan is vermoedelijk een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven de meest verhelderende en kostenefficiënte methode om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Ook dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van niet-gesprongen munitie.

### Aanvullende eisen welstand / cultuurhistorie

Voor deze locatie gelden specifieke eisen voor welstand / cultuurhistorie:

- a. Voor bebouwing aan de Holterweg gelden de criteria uit de Welstandsnota, categorie Lintbebouwing;
- b. Voor bebouwing die grenst aan de achterliggende (te realiseren) Zuivelbuurt dient te worden aangesloten op het beeldkwaliteitsplan 'De Zuivelfabriek Colmschate', 28 feb 2022. Specifiek de criteria voor gebied B - de buurtwoningen op p.8 en p.10 van dat BKP;
- c. Voor bebouwing op het tussengelegen gebied geldt een nader te bepalen keuze voor beeldkwaliteit, afhankelijk van het schetsontwerp. De informele, groene setting achter de lintbebouwing dient hierin de inspiratie te vormen voor vorm en uitstraling.

### **Deel 3: Uit te voeren onderzoeken en op te leveren producten**

#### Benodigde omgevingsonderzoeken bij voorlopig Schetsontwerp (v-SO)

Voor iedere ontwikkeling zijn er omgevingsonderzoeken benodigd. Welke dat precies zijn, is locatiespecifiek. De gemeente Deventer betreft de Omgevingsdienst IJsselland voor advies over welke milieuonderzoeken nodig zijn. Het adviesdocument van de Omgevingsdienst is gedeeld met ontwikkelaar.

#### *Milieuzonering en geluid*

Afhankelijk van het definitieve ontwerp is nadere onderbouwing vereist ten aanzien van de interne of externe werking in het kader van milieuzonering. Het omliggende wegennet en spoornet vereisen akoestisch onderzoek voor (spoor)wegverkeerslawaaï.

#### *Bodem*

Een bodemonderzoek conform NEN 5740 en naar verwachting NEN 5707 zijn nodig om te beoordelen of de bodem past bij een goede ruimtelijke ordening.

### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid vormt mogelijk een belemmering voor het plan. Nadere onderbouwing moet een aanvaardbaar groepsrisico uitwijzen. Advies van de veiligheidsregio is eveneens noodzakelijk.

### *Trillinghinder*

Gezien de nabije ligging in de omgeving van een spoorweg, is nadere onderbouwing vereist ten aanzien van trillinghinder.

### *Mer beoordeling*

Het gaat om een ontwikkeling, waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Onderbouwd moet worden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en wat hiervan de invloed is. Gelet op de aard en omvang van het plan is een melding m.e.r.-beoordeling nodig.

### *Stikstof*

Een stikstofonderzoek dient inzicht te geven in de te verwachten effecten van stikstof als gevolg van het plan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

### Op te leveren producten

In de voorliggende kadernotitie zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen. Uiteindelijk resulteert het toetsen van het plan aan de kadernotitie in diverse producten. Het gaat in ieder geval om:

- Stedenbouwkundig plan, waarbij de architectuurfilosofie dient te passen bij de karakteristieken van de omgeving en dat qua opzet en kwaliteit past in de huidige stedenbouwkundige structuur en ruimte laat voor toekomstige ontwikkelingen;
- Woningbouwprogramma met onderscheid in aantallen en woningtypologie;
- (Milieu)onderzoeken\* naar archeologie, bodem, geluid, ecologie, externe veiligheid, trilling, stikstof (AERIUS-berekening), melding m.e.r.-beoordeling.;
- Ontwerp voor de ontsluiting op de Holterweg, waarbij wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met aanwezige bomen en openbare parkeerplaatsen langs de Holterweg;
- Parkeerbalans voor het plangebied, waarbij het aandeel bezoekersparkeren openbaar toegankelijk is;
- Participatieplan, waarin wordt aangegeven welke belanghebbenden er worden betrokken, hoe ze worden betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie);
- Een schetsmatig inrichtingsplan waarbij de volgende punten verwerkt zijn:
  - Landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving;
  - Aansluiting op de openbare ruimte;
  - Inrichting terrein inclusief parkeren en ontsluiting;
  - Natuur-inclusief en circulair bouwen;
  - Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
  - Watertoets (infiltratie/berging/afvoer)

\* Het is mogelijk dat gedurende het ontwerptraject blijkt dat er nieuwe onderzoeken benodigd zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.