

Chw Oranjekwartier

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Chw Oranjekwartier

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw016-VG02

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Herstelbesluit naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State	7
1.1 Tussenuitspraak Raad van State	7
1.2 Overwegingen geluid	7
1.3 Wijzigingen herstelbesluit ten opzichte van vastgesteld bestemmingsplan 2022	11
Hoofdstuk 2 Inleiding	15
2.1 Algemeen	15
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	15
2.3 Geldend bestemmingsplan	16
2.4 Leeswijzer	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	19
3.1 Beschrijving huidige situatie	19
3.2 Beschrijving toekomstige situatie	23
Hoofdstuk 4 Beleidskader	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Europees- en rijksbeleid	29
4.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid	38
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	53
5.1 Archeologie	53
5.2 Cultuurhistorie en monumenten	56
5.3 Milieu-aspecten	57
5.4 Leidingen en kabels	71
5.5 Waterhuishouding	72
5.6 Verkeer en parkeren	76
5.7 Sociale veiligheid	76
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen	77
6.1 Algemeen	77
6.2 Dit bestemmingsplan	78
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	85
7.1 Inleiding	85
7.2 Economische uitvoerbaarheid	85
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	86

Toelichting

Hoofdstuk 1 Herstelbesluit naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State

1.1 Tussenuitspraak Raad van State

Op 16 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Deventer het bestemmingsplan "Oranjekwartier" vastgesteld.

Het bestemmingsplan "Oranjekwartier" maakt de herstructurering van het Oranjekwartier mogelijk. Op een aantal locaties zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden. In totaal worden er bijna 120 nieuwe woningen in het plangebied gebouwd.

De locatie in het noorden van het plangebied wordt aangeduid als "Koninklijke driehoek". Daar vindt nieuwbouw van ongeveer 65 grondgebonden woningen plaats en wordt de openbare ruimte ingericht. De meeste bestaande panden worden gesloopt.

Stichting Emmanuelkerk is gevestigd op het perceel Koningin Julianastraat 93. De stichting heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Zij is het niet eens met het bestemmingsplan, met name vanwege de korte afstand van de nieuwe woningen in de Koninklijke driehoek tot de kerk. Als de woningen zo dichtbij worden gebouwd, vreest de stichting geluidhinder voor de nieuwe omwonenden en als gevolg daarvan geluidsklachten. Bovendien belemmert het bestemmingsplan volgens de stichting de mogelijkheid om de kerk uit te breiden.

Op 1 november 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het beroepschrift en het bestemmingsplan. De tussenuitspraak is bij deze plantoelichting opgenomen als Bijlage 11.

De afdeling draagt de raad van de gemeente Deventer op om binnen 12 weken na verzending van de tussenuitspraak de gebreken in het besluit van 16 februari 2022, waarbij het bestemmingsplan "Oranjekwartier" is vastgesteld, te herstellen en een gewijzigd of nieuw besluit te nemen, en de uitkomst aan de Afdeling en de andere partijen mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

De gebreken zoals de afdeling die heeft benoemd zien op het geluidsniveau dat ontstaat op de percelen van de woningen die nabij de kerk gebouwd worden.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven op welke manier de gebreken in dit herstelbesluit zijn hersteld.

1.2 Overwegingen geluid

Activiteitenbesluit milieubeheer

In 2014 is de Emmanuelkerk uitgebreid met een bijeenkomstruimte welke ruimte biedt aan circa 400 bezoekers. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor deze uitbreiding is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de te verwachte geluidsniveaus in de omgeving te bepalen. Binnen de bijeenkomstruimte is namelijk sprake van het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek uit 2014 bleek dat er aanvullende maatregelen uitgevoerd moesten worden om een voldoende geluidsisolatie te realiseren. Hiertoe is in 2014 een besluit genomen om een maatwerkvoorschrift op te

leggen om te kunnen voldoen aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om te onderzoeken of de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningbouw voldoet aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit is bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5 Alcedo, Oranjekwartier Geluidsruimte Emmanuelkerk, 15 december 2021).

De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in deze plantoelichting in paragraaf 5.3.2 Geluid.

Naar aanleiding van ingediend beroep tegen het bestemmingsplan zijn in aanvulling op het hiervoor genoemde onderzoek een aantal aanvullende onderzoeken vanwege geluid afkomstig van de kerk uitgevoerd:

1. 'Akoestisch onderzoek van de geluidswering van de gevels', rapportnummer 21-08796.R02.V01 van 18 februari 2022;
2. 'Aanvullende berekeningen geluid i.v.m. beroepschrift Emmanuelkerk', notitie 21-08796.N03 van 16 juni 2022;
3. 'Aanvullende berekeningen geluid effect tuinaf scherming', notitie 21-08796.N05 van 14 september 2022.
4. 'Samenvattende notitie inpasbaarheid geluid', notitie 21-08796.N06.V03 van 13 juni 2023.

1. 'Akoestisch onderzoek van de geluidswering van de gevels', rapportnummer 21-08796.R02.V01 van 18 februari 2022;

In dit rapport, opgenomen in Bijlage 12, is onderzocht welke noodzakelijke geluidswerende voorzieningen de woningen moeten bevatten om aan de eisen voor de binnenwaarde in de avondperiode conform Activiteitenbesluit te voldoen.

Uit het onderzoek van 2021 (Bijlage 5) is gebleken bij diverse woningen de geluidsvorschriften van het Activiteitenbesluit in de dag- en avondperiode worden overschreden (zie hiervoor figuur 3 uit het rapport 21-08796.R01.V01 van 15 december 2021).

De maatgevende woningen betreffen de hoekwoning en tussenwoning ten zuidwesten van de kerk. In het rapport van 18 februari 2022 zijn de maatgevende woningen onderzocht. Als bij de maatgevende woningen voldaan wordt aan het binnenniveau, is dit bij de overige woningen ook het geval.

Uit in paragraaf 5.3.2 Geluid bedoelde akoestisch onderzoek (Bijlage 5, 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' 15 december 2021) is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen ten zuiden van de Emmanuelkerk op de 1e en 2e bouwlaag maximaal 52 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt, door de geluidsuitstraling van het gebouw tijdens het gebruik van muziek.

In aanvulling op het eerder uitgevoerde onderzoek is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de maatgevende woningen op de 3e bouwlaag maximaal 53 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt, door de geluidsuitstraling van het gebouw tijdens het gebruik van muziek.

De avondperiode is maatgevend, daarom dient te worden aangetoond dat voor de woningen met een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau hoger dan 50 dB(A), het geluidsniveau, vanwege het muziekgeluid, in de woning niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de woning op geen van de bouwlagen, aanvullende geluidswerende voorzieningen nodig zijn. Met de voorgenomen constructies en materialen zoals omschreven in tabel 2 van het rapport wordt aan de binnenwaarde van 30 dB voldaan.

Het toepassen van andere constructies en materialen is mogelijk, mits de isolatiewaarde (RA) gelijk of beter is dan de isolatiewaarde genoemd in tabel 2. De door leveranciers opgegeven (RA) waarden dienen hierbij gecorrigeerd te worden met -1,5 dB.

De resultaten in dit onderzoek kunnen gehanteerd worden om te beoordelen of kan worden voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de planregels in artikel 12.3 en 15.3.

2. 'Aanvullende berekeningen geluid i.v.m. beroepschrift Emmanuelkerk', notitie 21-08796.N03 van 16 juni 2022;

In een aanvullend beroepschrift van de Emmanuelkerk wordt betoogd dat een grotere afstand van de woningen tot de kerk aangehouden had moeten worden, zodat de bewoners niet aan hoge geluidsniveaus worden blootgesteld. De voorwaardelijke verplichting om in de woningen te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat zou onvoldoende zijn, omdat mensen niet alleen binnen wonen. Een groot deel van het jaar willen mensen gebruik maken van een tuin en ze willen ook wel een raam openen.

In een aanvullende notitie van Alcedo, opgenomen in Bijlage 13, is onderzocht welke maatwerkvoorschriften voor de Emmanuelkerk vastgesteld moeten worden om te voorkomen dat de Emmanuelkerk na realisatie van de woningen de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit overtreedt en wat de geluidsniveaus in de tuin van de woningen zijn.

Maatwerkvoorschrift

Zoals al eerder is aangegeven is bij een deel van de woningen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van het gebruik van de Emmanuelkerk hoger dan de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Om ervoor te zorgen dat de Emmanuelkerk haar huidige activiteiten kan voortzetten, dient bij een deel van de woningen een maatwerkvoorschrift vastgesteld te worden.

Uit de resultaten blijkt dat voor de dichtst bijgelegen woning in de dagperiode een maatwerkvoorschrift van 52 dB(A) voor de kerk vastgelegd dient te worden. Bij de overige woningen wordt voldaan aan het standaard geluidsvoorschrift van 50 dB(A) en is een maatwerkvoorschrift niet nodig.

Uit de resultaten blijkt dat voor avondperiode de volgende maatwerkvoorschriften voor de Emmanuelkerk dienen te worden vastgesteld, zodat de Emmanuelkerk haar huidige gebruik kan continueren:

- Noordwestelijk woningblok: één maal 46 dB(A), één maal 48 dB(A), één maal 49 dB(A) en één maal 50 dB(A);
- Westelijk woningblok: één maal 49 dB(A) en zes maal 50 dB(A);
- Zuidwestelijk woningblok: één maal 47 dB(A), één maal 48 dB(A), twee maal 49 dB(A), één maal 50 dB(A), één maal 52 dB(A) en één maal 53 dB(A);
- Bouwvlakken ten zuiden van de kerk:
 1. voor het bouwvlak dat ten zuidwesten van de kerk is gelegen dient op de noordoosthoek een maatwerkvoorschrift van 47 dB(A) vastgelegd te worden;
 2. voor het bouwvlak dat ten zuidoosten van de kerk is gelegen dient op de noordoosthoek een maatwerkvoorschrift van 46 dB(A) vastgelegd te worden.

Voor 2 woningen geldt dat het maatwerkvoorschrift in de avondperiode hoger is dan 50 dB(A). Uit het rapport naar de geluidswering van de gevels met kenmerk 21-08796.R02.V01 van 18 februari 2022 blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de hoekwoning met het maatwerkvoorschrift van 53 dB(A) ten hoogste 27 dB(A) bedraagt en voor de tussenwoning met een maatwerkvoorschrift van 52

dB(A) ten hoogste 25 dB(A) bedraagt.

Hiermee wordt voldaan aan het toelaatbare langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 30 dB(A) in de avondperiode en is in alle woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Doordat de 3 zuidwestelijk gelegen woning nu 3 bouwlagen kunnen worden in plaats van 2 bouwlagen, zoals gehanteerd in het onderzoek van december 2021, is het benodigde maatwerkvoorschrift voor de avondperiode nu ook hoger dan 52 dB(A) zoals weergegeven in het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Geluidsniveaus in de tuin

Voor de meeste woningen in de nabijheid van de kerk wordt in de dagperiode voldaan aan de geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit en is er sprake van een voldoende woon- en leefklimaat in de tuinen. In de avondperiode wordt het geluidsvorschrift van 45 dB(A), dat geldt op de woning, overschreden.

Voor de 2 woningen direct ten zuidwesten van de kerk bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau tijdens een kerkviering (eenmaal per week) en een repetitie in de kerk (eenmaal per week) grotendeels tussen de 50 en 55 dB(A). Voor de dichtstbij gelegen tuin bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in een deel van de tuin tussen de 55 en 60 dB(A). Alle genoemde niveaus zijn inclusief 10 dB(A) toeslag voor de herkenbaarheid van muziekgeluid. Bij deze woningen worden zowel in de dag- als in de avondperiode de geluidsvorschriften, die gelden op de woning, overschreden. Hiermee is het woon- en leefklimaat in de tuinen van de woningen ten westen van de kerk niet optimaal.

Alle woningen in de nabijheid van de kerk beschikken over een geluidsluwe zijde. Dit betekent dat de bewoners wel een gevel hebben waar tijdens het gebruik van de kerk een raam geopend kan worden. Ook beschikken ze over een buitenruimte voor de woning waar, tijdens het gebruik van de kerk, buiten verbleven kan worden in een goed woon- en leefklimaat.

3. Aanvullende berekeningen geluid effect tuinafscherming, notitie 21-08796.N05 van 14 september 2022.

In de notitie van 16 juni 2022 is onderzocht wat de geluidbelasting in de tuinen is naar aanleiding van de activiteiten van de Emmanuelkerk. Uit dit onderzoek is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de achtertuinten van de woningen die direct ten westen van de kerk zijn gelegen tijdens een kerkviering (eenmaal per week) en een repetitie in de kerk (eenmaal per week) meer dan 45 dB(A) bedraagt. Formeel gelden er in de tuin geen geluidsvorschriften.

Om de geluidssituatie in de achtertuinten tijdens een kerkviering of repetitie in de kerk te verbeteren, is een aanvullende notitie, zoals opgenomen in Bijlage 14, opgesteld waarin onderzocht is wat het effect is van het realiseren van afscherming van de tuinen.

Geconcludeerd wordt dat tijdens een viering of repetitie in de kerk is er in de achtertuinten van de woningen ten westen van de kerk sprake is van hogere geluidsniveaus. Op deze momenten hebben alle woningen wel een geluidsluwe plek in de voortuin. Het woon- en leefklimaat in de achtertuinten kan verbeterd worden door tuinschermen met een hoogte van 1,8 meter rondom de tuinen te realiseren. Met het realiseren van een overkapping aan de achterzijde van de tuin kan een geluidsluwe plek in de tuin gerealiseerd worden. Met name voor de woningen die het dichtstbij de kerk zijn gelegen is dit een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in de achtertuin.

4. Samenvattende notitie inpasbaarheid geluid, notitie 21-08796.N06.V03 van 13 juni 2023.

In deze notitie, opgenomen in Bijlage 15 worden alle uitgevoerde onderzoeken samengevat en wordt aangegeven welke maatregelen genomen kunnen worden.

Geconcludeerd wordt dat de Emmanuelkerk niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in het Oranjekwartier als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Er op de grens van de kavels 17 en 18 een geluidscherm wordt gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1,8 meter, deze kier- en naaddicht wordt uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m² heeft;
2. Voor de draaiende delen op de tweede en derde bouwlaag van de noordgevel van de woningen op de kavels 17 en 18 een geluidwerende voorziening wordt getroffen, waardoor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de draaiende delen in de avondperiode niet meer dan 50 dB(A) bedraagt;
3. De volgende maatwerkvoorschriften voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de Emmanuelkerk worden opgelegd:
 - a. Voor de woning gelegen op kavel 18: 55 dB(A) in de dagperiode;
 - b. Voor de woningen gelegen op kavel 1 t/m 18, 31 en 42: 50 dB(A) in de avondperiode.

Conclusie activiteitenbesluit milieubeheer

Met het opnemen van de genoemde voorwaardelijke verplichtingen is er voor de woningen nabij de Emmanuelkerk sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens wordt de bedrijfsvoering van de Emmanuelkerk niet onevenredig belemmerd.

1.3 Wijzigingen herstelbesluit ten opzichte van vastgesteld bestemmingsplan 2022

Wijzigingen in herstelbesluit (VG02) ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan van 16 februari 2022 (VG01)

Gezien alle uitgevoerde onderzoeken en de uitspraak van de Raad van State is in onderhavig herstelbesluit een aantal wijzigingen in de verbeelding en de planregels opgenomen. Het gaat om de volgende punten:

Geluidschermen

Op de verbeelding is op een tweetal kavels de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Op deze locatie is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de woningen en het gebruiken van de woningen gekoppeld aan de verplichting om een geluidscherm te realiseren. Deze voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen in de planregels in artikel 12.4 onder b en in artikel 15.4 onder b.

Door het realiseren van deze geluidschermen wordt voor één kavel het geluidniveau op de gevel van de begane grond teruggebracht naar 50 dB(A) overdag, waardoor hiervoor geen maatwerkvoorschrift nodig is. Voor een andere kavel geldt dat de overschrijding van het geluidniveau wordt beperkt.

Door het plaatsen van de geluidschermen wordt het woon- en leefklimaat in de tuinen verbeterd.

Geluidwerende voorziening

Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidwerende voorziening' opgenomen. Op deze locatie is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de woningen en het gebruiken van de woningen gekoppeld aan de verplichting om een geluidwerende voorziening te realiseren voor de te openen geveldelen (zoals ramen) van de geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten (zoals slaapkamers) op de tweede en

hogere bouwlagen. Deze voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen in de planregels in artikel 12.4 onder a en in artikel 15.4 onder a.

Door het realiseren van deze geluidwerende voorzieningen wordt het geluidniveau op de gevel teruggebracht tot 50 dB(A) in de avondperiode.

Vergunningvrij bouwen

In de planregels is de voorwaardelijke verplichting over geluid die was opgenomen in de bouwregel-16 ook opgenomen als regel binnen de bestemming Wonen-Oranjekwartier.

Met de voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

Omdat de verplichting eerder alleen was opgenomen als bouwregel, hoefde hier voor vergunningsvrije bouwwerken niet aan getoetst te worden. Door de regel nu op te nemen als gebruiksregel en te koppelen aan het gebruik van bouwwerken, zullen ook vergunningvrije bouwwerken zoals aanbouwen aan de woning moeten voldoen aan deze verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels in artikel 12.3.

Tekstuele aanpassing voorwaardelijke verichting artikel 15.3

In het eerder vastgestelde bestemmingsplan (VG01) was de voorwaardelijke verplichting als volgt geformuleerd:

Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de functie Wonen - Oranjekwartier, voor zover betreft de woningen direct gelegen ten westen en ten zuiden van de Koningin Julianastraat 93, wordt slechts verleend als in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervan is sprake als:

uit akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is er aanleiding gezien om de formulering van deze regel aan te passen. De nieuwe formulering luidt:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting geluid', wordt slechts verleend als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

Met deze nieuwe formulering wordt verwezen naar een aanduiding op de verbeelding, waardoor het duidelijker is welke woningen het betreft. Het gaat over alle woningen in de nabijheid van de kerk. Ook is de verwijzing naar een akoestisch onderzoek niet meer opgenomen. Deze verwijzing naar een akoestisch onderzoek is ook niet opgenomen binnen de formulering van de voorwaardelijke verplichting in artikel 12.3. Er is gekozen om de formulering van deze twee regels vergelijkbaar met elkaar te houden.

Maatwerkvoorschrift

Het maatwerkvoorschrift voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de Emmanuelkerk zal via een aparte procedure worden opgelegd. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Met de hiervoor genoemde maatregelen is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aanvaardbaar, ook als er in de kerk meerdere diensten per week worden gehouden.

Hoofdstuk 2 Inleiding

2.1 Algemeen

Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Het Oranjekwartier is een naoorlogse buurt. Veel van de naoorlogse buurten en wijken in Deventer zijn in het begin van deze eeuw geherstructureerd. Delen van Keizerslanden zoals het Landsherenkwartier en delen van de Rivierenwijk zijn hier voorbeelden van. Ook voor het Oranjekwartier werden vanaf 2005 ideeën en initiatieven voor herstructurering bedacht. Uiteindelijk hebben deze plannen niet geleid tot uitvoeringsactiviteiten.

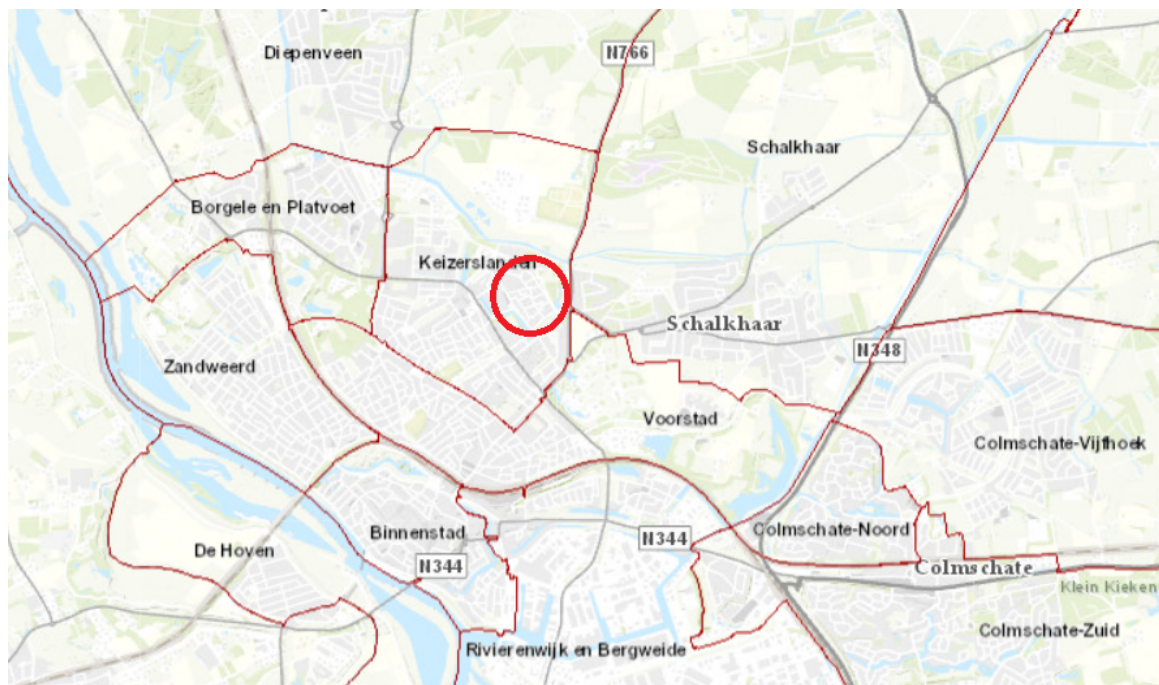
Begin 2019 heeft de raad het ambitiesdocument voor deze wijk en een bijbehorend voorbereidingskrediet vast- en beschikbaar gesteld. Inmiddels zijn een intentieverklaring, uitvoeringsplannen en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

De beoogde ambities uit het ambitiesdocument hebben betrekking op de thema's: sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte, ruimtelijke identiteiten en energietransitie.

Voor het realiseren van de ambitie om te voorzien in het gewenste woningaanbod en voor het verbeteren van de ruimtelijke identiteit van de buurt is een ruimtelijke procedure nodig. Voorliggend bestemmingsplan "Chw Oranjekwartier" voorziet hierin.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

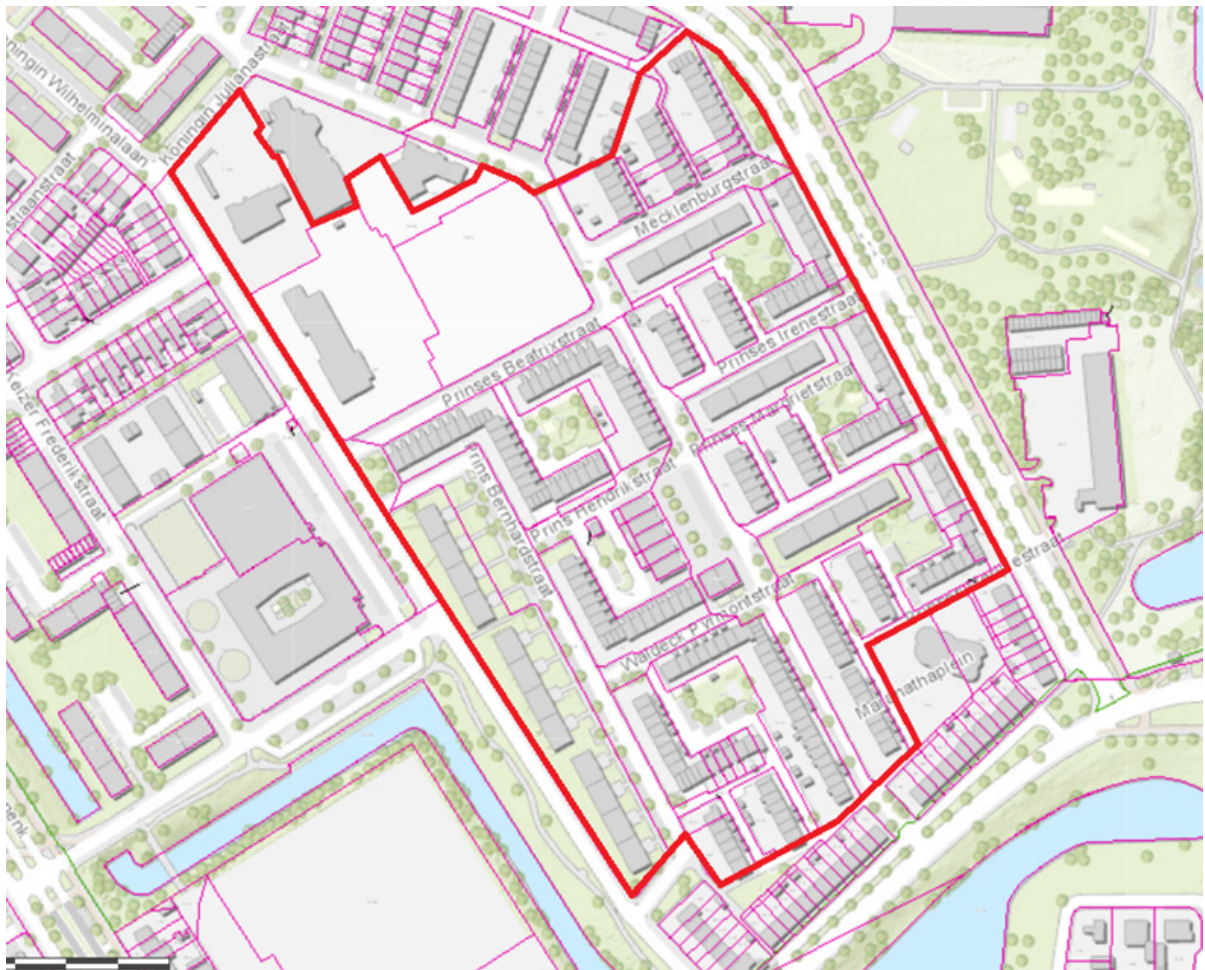
Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding: ligging projectgebied in Deventer

Het projectgebied wordt globaal begrensd door de Koningin Julianastraat in het noorden, het Wezenland in het oosten, de Boerhaavelaan in het zuiden en de Koningin Wilhelminalaan in het

westen. De begrenzing van het plangebied "Chw Oranjekwartier" is in de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: globale begrenzing projectgebied

2.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' (plandeel A), vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 juli 2020 en in werking getreden op 4 september 2020.

De bestaande functies in het plangebied zijn in het huidige bestemmingsplan als zodanig bestemd. De ontwikkeling van nieuwe woningen past niet binnen de toegelaten functies. Ook het verplaatsen van bergingen, het uitwisselen van de functies groen, verkeer en wonen is niet mogelijk binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan.

Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan zijn een aantal renovaties en het verplaatsen van bergingen al uitgevoerd. Hiervoor zijn omgevingsvergunningen verleend, al dan niet met afwijking van het huidige bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze vergunning verwerkt door de zone bijgebouwen op de juiste locatie aan te duiden en de functies wonen, verkeer en groen op de juiste plaats toe te laten.

Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet is afdeling 2 van deze wet van toepassing op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de ontwikkeling en verwezenlijking

van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. Dit brengt onder meer het volgende met zich mee:

- De bestuursrechter een beroep op het Chw bestemmingsplan behandelt met toepassing van afdeling 8.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht, wat een versnelde behandeling inhoudt. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.
- Een beroepsschrift moet meteen de gronden van beroep bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk). Ook is het niet mogelijk om na afloop van de termijn voor het instellen van beroep nog nieuwe beroepsgronden aan te voeren.
- De gemeente mag, nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

2.4 Leeswijzer

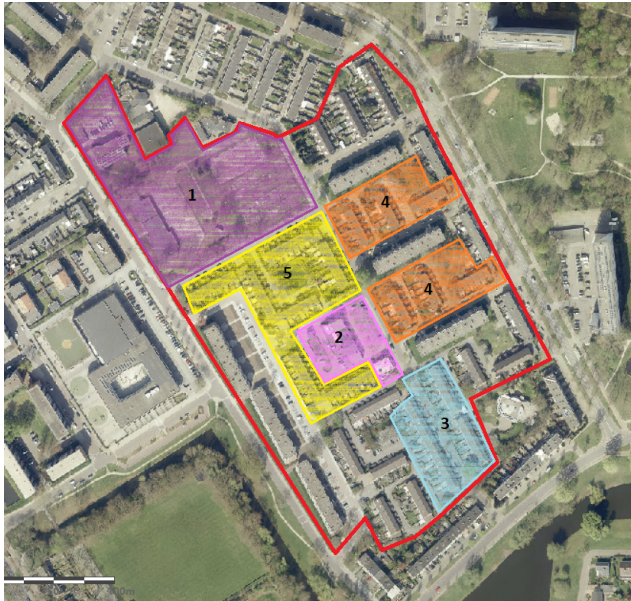
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke functies er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beschrijving huidige situatie



Afbeelding: Luchtfoto gehele gebied (2018)



Afbeelding: Luchtfoto met daarop de hieronder omschreven locaties

1. Ontwikkellocatie Koninklijke driehoek

De locatie in het noorden van het plangebied wordt aangeduid als de “koninklijke driehoek”. Het betreft het gebied tussen de Koningin Wilhelminalaan, de Koningin Julianastraat en de Prinses Beatrixstraat. Op deze locatie is nu een aantal panden aanwezig welke dienst deden als schoolgebouwen. Het pand van de stichting Masohi, (Koningin Julianastraat 89) is in gebruik als Moluks Cultureel Centrum. Dit pand blijft vooralsnog buiten de planvorming.

Een overig deel van het terrein is in gebruik als volkstuin, speelvoorziening en groen.



Afbeelding: bestaande situatie (2019) koninklijke driehoek, ontwikkellocatie gemeente

2. Piekfijnplein

Het Piekfijnplein grenst aan de Prins Hendrikstraat en de Koningin Julianastraat en bevindt zich daarmee in het hart van het Oranjekwartier. Het gebied betreft een klein winkelcentrum waar op dit moment een snackbar, een kapsalon en een Chinees afhaalrestaurant aanwezig zijn. Deze voorzieningen bevinden zich op de begane grond. Op de verdieping van de panden zijn woningen aanwezig. In de plint van het pand parallel aan de Koningin Julianastraat zijn enkele winkelpanden al meerdere jaren leegstaand.

Aan de zijde van de Prins Hendrikstraat staat een trafohuisje van Enexis.



Afbeelding : bestaande situatie (2020) Piekfijnplein

3. Aanpassen oriëntatie woningen Julianastraat en Marijkestraat

De woningen aan de Koningin Julianastraat grenzen met de voortuin aan de straat en met de achtertuin aan de Nassaustraat. De woningen aan de andere kant van de Koningin Julianastraat grenzen met de achtertuin aan deze straat en zijn met de voortuin georiënteerd aan de Prinses Marijkestraat. In de voortuinen van de woningen zijn bergingen aanwezig.



Afbeelding: bestaande situatie (2020) Koningin Julianastraat en Prinses Marijkestraat

4. 36 woningen en 6 garageboxen

In het gebied grenzend aan de Mecklenburgstraat, Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat zijn 36 grondgebonden huurwoningen aanwezig.

De parallelle woonblokken zijn in dezelfde richting georiënteerd, waardoor de voortuinen van het ene blok uitkijken op de achtertuinen van het andere blok. Een derde woonblok staat haaks op de andere woningen.

Grenzend aan en gericht op het Wezenland bevinden zich twee keer drie garageboxen.



Afbeelding: bestaande situatie (2020) 36 woningen Eigenbouw

5. Gevelrenovatie Eigenbouw

Tussen de Prinses Beatrixstraat, Koningin Julianastraat, Prins Hendrikstraat en de Prins Bernardstraat bevinden zich 54 grondgebonden huurwoningen van Eigenbouw. De woningen aan de Prins Hendrikstraat en de Prins Bernardstraat zijn met de voorkant georiënteerd naar het binnenterrein, de achtertuin grenst hiermee aan de straatkant. Aan de Prinses Beatrixstraat en Koningin Julianastraat

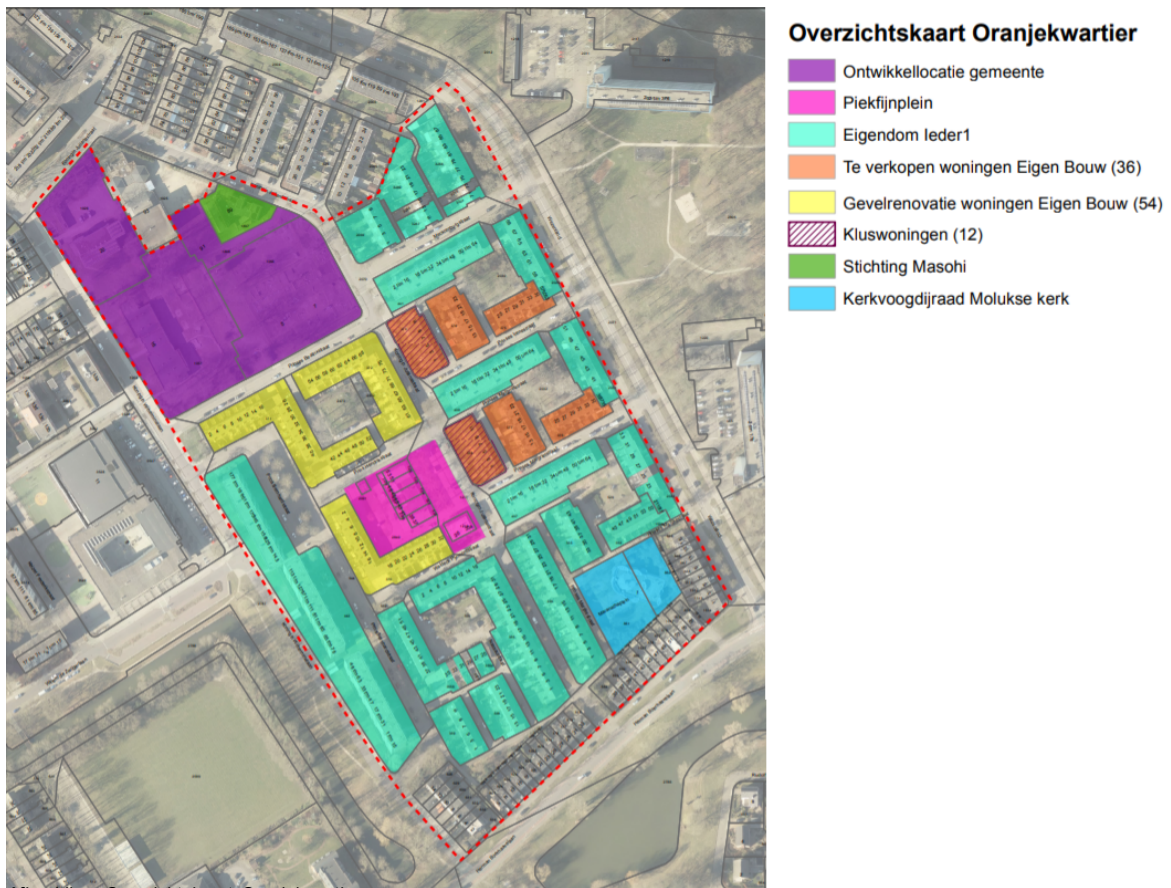
is dit juist andersom. Aan de voorkanten van de woningen zijn bergingen aanwezig.



Afbeelding: bestaande situatie (2020) woningen gevelrenovatie

3.2 Beschrijving toekomstige situatie

De ontwikkeling binnen het plangebied betreft deels het nieuwbouwen van woningen en deels het renoveren/verduurzamen van woningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte in het plangebied vernieuwd. Hieronder is in een overzichtskaart weergegeven welke deelgebieden aanwezig zijn.



3.2.1 Ontwikkeling woningbouw

In het Oranjekwartier is sprake van herstructurering. Dat betekent dat op een aantal locaties sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw. In totaal worden er bijna 120 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Ook worden er een aantal woningen en voormalige schoolgebouwen gesloopt. Netto zal er sprake zijn van het toevoegen van ruim 80 woningen in het plangebied.

Per gebied wordt hieronder een korte beschrijving gegeven van de ontwikkeling per gebied.

1. Ontwikkellocatie “Koninklijke driehoek” (nieuwbouw)
2. Piekfijnplein (deels nieuwbouw, deels behoud)
3. Woningen leder1 (aanpassen oriëntatie woningen Julianastraat en Marijkestraat)
4. 36 woningen en 6 garageboxen (deels nieuwbouw, deels renovatie)
5. Gevelrenovatie Eigenbouw (renovatie)

1. Ontwikkellocatie “Koninklijke driehoek” (nieuwbouw)

De ontwikkeling in dit gebied betreft de nieuwbouw van circa 65 woningen en de aanleg van de openbare ruimte. De bestaande panden, behalve die van de stichting Masohi, worden gesloopt. Het terrein van de stichting Masohi vat buiten het plangebied, maar de stichting wordt in de planvorming wel nauw betrokken als stakeholder.

Het woningbouwprogramma in de Koninklijke driehoek bestaat uit circa 65 grondgebonden woningen. Er wordt gevarieerd in bereikbare, middeldure en dure koopwoningen. Hiermee wordt voorzien in

woningen voor zowel starters, ouderen en kleine huishoudens alsmede voor doorstromers en gezinnen. De woningen worden gebouwd als aaneengebouwde woningen, waarbij gevarieerd wordt met woningen van 2 en 3 bouwlagen welke plat zijn afgedekt.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan voor de Koninklijke driehoek verder uitgewerkt. Vanwege deze verdere uitwerking is het ook mogelijk geweest om op de verbeelding van het bestemmingsplan de groene structuur in het gebied vast te leggen.

In onderstaande afbeelding is de locatie van de te realiseren woningen opgenomen.



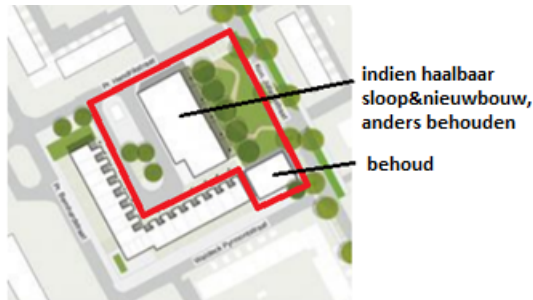
Afbeelding: uitwerking ontwerp Koninklijke driehoek (december 2021)

2. Piekfijnplein

In dit gebied is vooral aandacht voor de herinrichting van de openbare ruimte om op deze manier de huidige uitstraling te kunnen verbeteren. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.2.

De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte binnen de wijk en is daarom belangrijk om te behouden. Voor het pand parallel aan de Koningin Julianastraat zijn de plannen nog niet geheel doorontwikkeld. Indien het financieel haalbaar is, kan het pand gesloopt worden en worden herbouwd binnen de huidige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Indien sloop/nieuwbouw niet mogelijk is, dan is renovatie van het pand door de eigenaren in afstemming/ samenwerking met de gemeente

wenselijk. Functioneel blijft de mogelijkheid tot het realiseren van voorzieningen in de plint met daarboven woningen. Ook is het mogelijk dat het gehele pand ingericht wordt met woningen, dus ook op de begane grond.



Afbeelding: Voorkeursmodel Piekfijnplein

3. Woningen Ieder1 (aanpassen oriëntatie woningen Julianastraat en Marijkestraat)

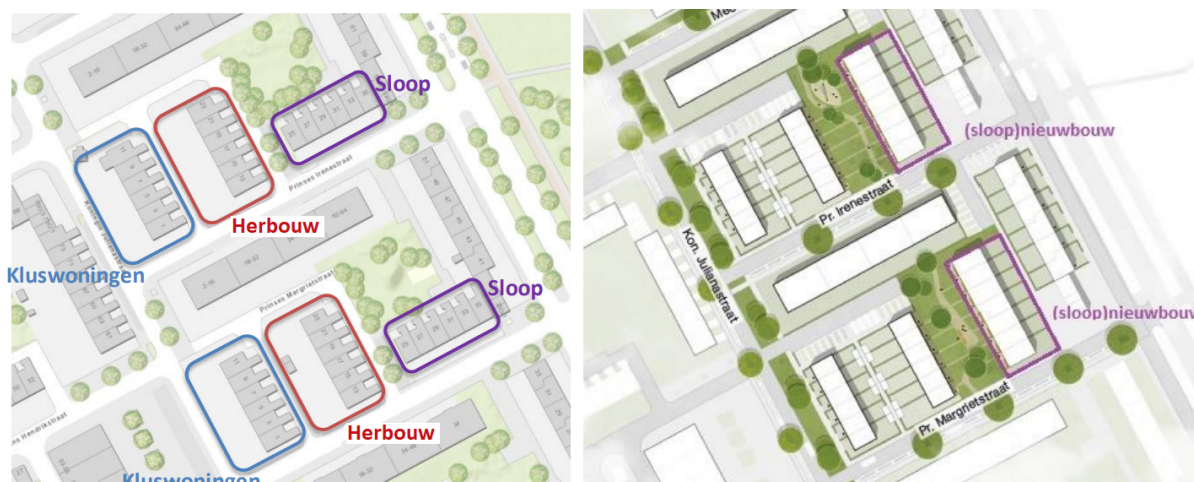
In het Oranjekwartier zijn circa 200 gestapelde woningen en 100 grondgebonden woningen in eigendom van Woonbedrijf Ieder1. Voor al deze woningen zal er in de periode tot 2025 aandacht zijn voor de verduurzaming van de woningen.

Bij de woningen aan de Pr. Marijkestraat wordt onderzocht of de bergingen naar de achtertuin verplaatst worden. Er zal hierover een participatie-traject met bewoners doorlopen worden. De mogelijke structuurwijziging heeft gevolgen voor de openbare ruimte en het plein rondom de Maranathakerk. Ook bij de woningen aan de Kon. Julianastraat worden de bergingen mogelijk naar de achtertuin verplaatst. Hiermee dragen de woningen bij aan een verbeterde ruimtelijke identiteit aan de Kon. Julianastraat.

4. 36 woningen en 6 garageboxen

Van deze 36 woningen worden er 12 gerenoveerd (betreft de zgn. kluswoningen). Het is de bedoeling dat de oriëntatie van deze woningen aangepast wordt, waardoor de voorkant richting de Koning Julianastraat komt te liggen. De achterkant van de woningen grenzen dan aan de achtertuinen van de her te bouwen woningen. Op die plek worden 12 woningen gesloopt en op dezelfde plaats worden 14 woningen herbouwd. Tot slot worden 12 woningen gesloopt, waarbij de terug te bouwen woningen parallel aan de andere woningen worden teruggebouwd, zie afbeelding. Het gaat daarbij om circa 14 tot 16 nieuwe woningen. In totaal betreft het dan ook een gebied waarin sprake zal zijn van 42 woningen.

De ontwikkeling van dit gebied zal na vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt worden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Hiertoe is een ruime functie 'woongebied' opgenomen waardoor er nog enige flexibiliteit is in de inrichting van het gebied. De hoofdgroenstructuur is wel als zodanig opgenomen.



Afbeeldingen: plan voor de te renoveren woningen, herbouw en de te slopen woningen die op een andere positie worden teruggebouwd

Op de kop van de huidige te slopen woningen bevinden zich twee keer drie garageboxen, gericht op het Wezenland. Het plan bestaat om deze garageboxen te slopen en ter plaatse woningen te herbouwen. Deze woningen worden opgericht in dezelfde lijn als de woningen aan het Wezenland. Hierbij is er een plan om de locatie van de garageboxen in te zetten als 'powerhouses'. Dit is een initiatief om woonruimte te realiseren voor jongeren zonder onderdak. Het aantal wooneenheden betreft op deze twee locaties maximaal 12. Ook voor deze locatie geldt dat het plan verder zal worden uitgewerkt na vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Gevelrenovatie Eigenbouw

Het plan is om van 24 van de 54 woningen gelegen aan de Beatrixstraat en de Julianastraat de bergingen te verplaatsen van de voorkant naar de achtertuin. Dit komt ten goede aan de stedenbouwkundige structuur. Het zicht aan en op de straatzijde van de woningen wordt daardoor opener en sociaal veiliger. Hierbij wordt een deel van het openbaar gebied privé gebied en vice versa. Van alle 54 woningen worden de gevels vernieuwd en het dak vervangen.

Inmiddels is de renovatie van deze woningen afgerond.

3.2.2 **Ontwikkeling openbare ruimte**

De herinrichting van de openbare ruimte in het Oranjekwartier vormt een belangrijk onderdeel van de totale opgave in de wijk. Voor deze herinrichting is een uitvoeringsplan Openbare ruimte opgesteld.

De hoofddoelstelling van het uitvoeringsplan Openbare Ruimte is bij te dragen aan:

- Een verbeterde ruimtelijke en sociale structuur, open en veilige leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt.
- De woningen en de openbare ruimte kwalitatief op peil brengen, te houden en te verduurzamen.
- Zodat bewoners weer trots op de wijk zijn, zich veilig én verbonden voelen met de wijk.

Een aantal locaties in het plangebied zullen heringericht worden. De openbare ruimte die vrij recent is ingericht (de Prins Bernardstraat en Prinses Marijkestraat) staat qua ruimtelijke kwaliteit, inrichting, materialisatie, infiltratie/afkoppelen hemelwater klimaatadaptatie etc. model voor de nog onderhanden te nemen gebieden. De kwaliteit van de openbare ruimte die nog niet is aangepakt blijft achter bij de kwaliteit die de gemeente beoogt. Hier is ingrijpen door groot onderhoud noodzakelijk. Hierbij worden ook maatregelen uitgevoerd in kader van klimaatadaptatie, zoals het aanleggen van een gescheiden

rioolstelsel en het afkoppelen hemelwater (infiltratievoorzieningen), om te komen tot een toekomstbestendige inrichting.

Hoofdstuk 4 **Beleidskader**

4.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2 **Europees- en rijksbeleid**

4.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: Nationaal belang 13, Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In de SVIR is in de realisatieparagraaf opgenomen op welke manieren de nationale belangen gerealiseerd kunnen worden. Uitwerkingen zijn opgenomen in diverse bestuurlijke prestatieafspraken, in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, Crisis- en herstelwet, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening etc.

Toetsing

Voor het plangebied is nationaal belang 13 van toepassing, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het middel dat het rijk hiervoor heeft ingezet is ondermeer de Ladder van duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.2.3 wordt hier nader op ingegaan. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals benoemd in de SVIR.

4.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Voor Deventer kan het om de volgende belangen gaan:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren,
- c. Defensie,
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,

- f. Natuurnetwerk Nederland;
- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Toetsing

In de hele gemeente Deventer is sprake van een radarverstoringsgebied (zoals opgenomen in Bijlage 8.4. bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). In artikel 2.6.9 van het Barro is bepaald dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. De hoogtebeperking in het plangebied betreft 114 meter. De ontwikkeling betreft het oprichten van woonbebouwing met een maximum hoogte van 3 bouwlagen. Hiermee zal de maximale toegestane hoogte niet worden bereikt. De ontwikkeling vormt hiermee geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Verder zijn er in het plangebied zijn geen andere onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde waar in dit bestemmingsplan specifieke aandacht voor moet zijn. Het Barro vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in het bouwen van bijna 100 nieuwe woningen, het slopen van 24 woningen en het renoveren van ruim 100 woningen in stedelijk gebied. Gelet op het aantal nieuw te bouwen woningen is de ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Het aantal huishoudens in Deventer is de afgelopen jaren in Deventer sterk gegroeid en zal ook in de toekomst blijven toenemen. De Woonvisie Deventer 2018 gaat op basis van huishoudensprognoses uit

van een groei van tenminste 3000 woningen in de periode 2017-2026. Deze woningen moeten aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Recente prognoses wijzen uit dat de groei in de komende jaren nog groter zal zijn. Ook na deze periode blijft Deventer groeien.

Zoals aangegeven voorziet het plan Oranjekwartier in de bouw van bijna 100 nieuwe woningen. Een deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd op de locatie van te slopen woningen. Het grootste deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd op de locatie van voormalige schoolgebouwen, de 'Koninklijke driehoek'. Netto gaat het om het toevoegen van ruim 80 woningen in het hele plangebied.

Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 80% van de woningvraag. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit en is er ruimte voor nieuwe plannen.

De wijk bestaat op dit moment vooral uit grondgebonden en gestapelde huurwoningen. Met het toevoegen van woningen in het segment middel dure koop ontstaat er in de wijk een meer gemengd programma. Hiermee wordt de diversiteit van het woningaanbod in de wijk vergroot en wordt er ingespeeld op de opgaven van de Woonvisie.

Conclusie

Met bovenstaande toets is de behoefte aan de woningen op deze locatie aangetoond. Het plan voldoet aan de bepalingen van de ladder duurzame verstedelijking.

4.2.4 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (2018)

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren, is er landelijk extra inzet nodig om de ruimtelijke inrichting van Nederland tijdig klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Dit Deltaplan moet daaraan bijdragen. De opgaven in het Deltaplan betreffen de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen. Ruimtelijke adaptatie wordt in de deltaplan opgepakt aan de hand van de onderstaande 7 ambities:

1. Uitvoeren van een stresstest
2. Dialoog voeren met alle gebiedspartners
3. Opstellen uitvoeringsagenda
4. Koppelmogelijkheden met andere opgaven benutten
5. Stimuleren met goede voorbeelden
6. Meer gebruik maken van regelgeving
7. Beter voorbereid zijn op calamiteiten

Door klimaatverandering en toenemende verharding en bebouwing komt wateroverlast steeds vaker voor, ondanks de investeringen van de afgelopen jaren. In stedelijke gebieden hebben met name de kortdurende, maar hevige buien grote impact. Het riool is niet geschikt om zo veel water in zo'n korte tijd af te voeren. Waterberging op daken en in tuinen, straten en parken is een kosteneffectievere aanpak van wateroverlast door hoosbuien dan verdere uitbreiding van de riolering. Bewoners en bedrijven zijn op hun eigen terrein in beginsel zelf verantwoordelijk voor het omgaan met regenwater. De bestaande normen voor wateroverlast blijven staan.

Hittestress kan mogelijk op korte termijn al zeer grote gevolgen hebben voor mens en omgeving. Zo ontstaan gezondheidsklachten door hittestress niet alleen door de warmte zelf, maar ook door de combinatie met luchtverontreiniging. Bij kwetsbare groepen kan hittestress tot meer arbeidsuitval, toename van ziektes en vervroegde sterfte leiden. Maar door hoge temperaturen kunnen bijvoorbeeld ook beweegbare bruggen uitzetten en daardoor niet meer sluiten of opengaan.

Er is sprake van droogte als er te weinig water van voldoende kwaliteit in de bodem en het watersysteem beschikbaar is. Bij langdurige droogte nemen de gevolgen toe. Denk bijvoorbeeld aan verlies van landbouwproductie, waterkwaliteit- en waterkwantiteitproblemen. Maar droogte blijkt ook bij te dragen aan hitte in de stad. Het is daarom zaak droogte en hittestress in samenhang aan te pakken. De effectiefste maatregelen om verdroging tegen te gaan zijn de vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding, afkoppeling van regenafvoer van daken en uitbreiding van oppervlaktewater.

Ondanks de sterke dijken en ruimere rivieren blijft het echter van belang om rekening te houden met de gevolgen van een overstroming. Of aanpassingen kansrijk zijn, hangt onder andere af van de kenmerken van het gebied. Gemeenten gaan met waterschappen en provincies door middel van stresstesten in beeld brengen wat er gebeurt als een kering faalt. Omdat de gevolgen van overstromingen sterk van plaats tot plaats verschillen, is een nationale norm niet op zijn plaats. Hiervoor past het om op lokale of regionale schaal met de partners tot een gezamenlijke ambitie te komen. Twee van de drie dijktrajecten rondom Deventer voldoen niet aan de nieuwe normen. Na de oplevering van de landelijke veiligheidsbeoordeling in 2023 wordt bekend wanneer welke verbeteringen in het dijktraject worden uitgevoerd.

4.2.5 Conclusie Europees- en rijksbeleid

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

4.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de 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.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

4.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;

- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

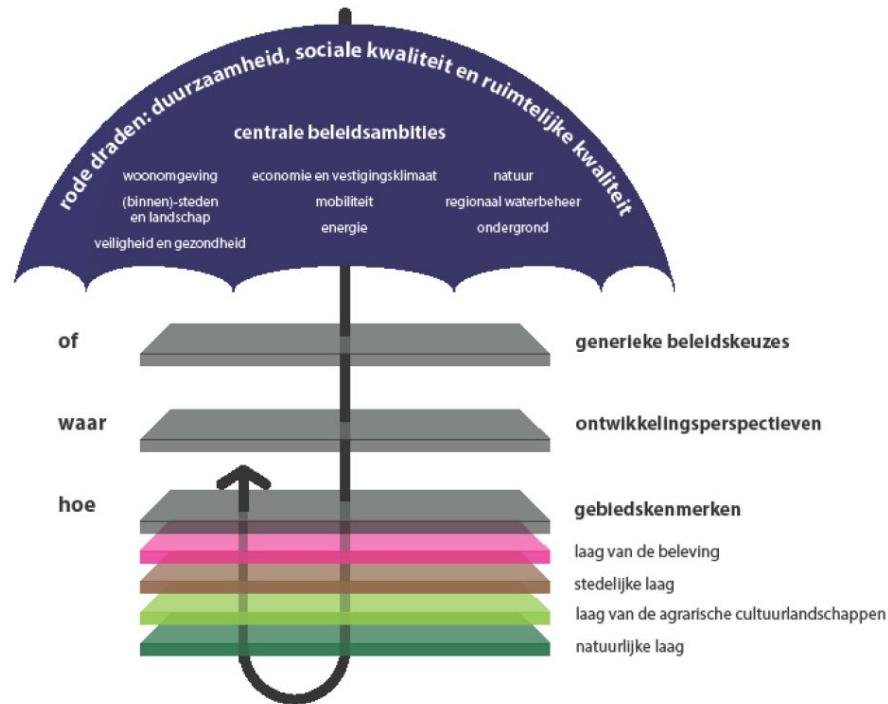
Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;

- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid.

Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;

- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is (Generieke beleidskeuzes), *waar* de ontwikkeling past (Ontwikkelingsperspectieven) en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (Gebiedskenmerken).



Afbeelding: het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

1a. Of - Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Een aantal beleidskeuzes is van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1b. Of - Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Deze gebiedsspecifieke aspecten hebben betrekking op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Nationale Landschappen, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, intrekgebieden en de boringvrije zones.

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit moet in het bestemmingsplan aandacht besteed worden aan het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied van toepassing is. De provincie heeft in zes ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijnen haar beleidsambities neergelegd ten aanzien van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke leefomgeving.

3. Hoe - Gebiedskenmerken

Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de bestemmingsplanregeling.

De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het cultuurhistorisch landschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

Toetsing

Rode draden en beleidsambities

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie.

De ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied voldoet aan het voorzien in een deel van de lokale behoefte aan woningen in Deventer.

- artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke woningbouwlocatie en legt daarmee geen ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Omdat het binnenstedelijke locaties betreft waarbij de nieuwbouw in de plaats komt van andere bebouwing kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid

De woningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik. Het gaat om permanente woningen die op een duurzame en levensloopbestendige manier gerealiseerd worden en daarmee toekomstbestendig zijn. De bestaande woningbouwvoorraad in het plangebied wordt verduurzaamd om zo onder andere bij te dragen aan het klimaat en het welzijn van mensen.

- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit.

In de volgende paragrafen wordt toegelicht hoe de ontwikkeling past binnen de drie niveaus van het uitvoeringsmodel:

1a. Of, Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "Of - generieke beleidskeuzes" is, naast de hierboven beschreven rode draden, ook artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening van belang.

- Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

De gemeente Deventer wil binnen 10 jaar 3.000 woningen toevoegen aan haar voorraad (zie paragraaf 4.4.5). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van ruim 80 van deze woningen. De herontwikkeling van de Koninklijke driehoek zorgt voor het kunnen realiseren van circa 65 woningen in op een binnenstedelijke locatie in bestaand bebouwd gebied. Ook op de locaties aan de Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat is sprake van nieuwbouw ter plaatse van bestaande

bebouwing. Hier worden netto 4 tot 6 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Aan het Wezenland worden zes woningen gerealiseerd in plaats van de huidige garageboxen. De nieuwe woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de stad en daarmee tevens aan de behoefte van de markt. Daarnaast zullen de woningen gerealiseerd worden met het oog op de toekomst, deze zijn geschikt voor verschillende levensfasen en tevens duurzaam wat betreft energie. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

1b. Of, gebiedsspecifieke beleidskeuzes

- Boringsvrije zone Salland Diep:

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Dit diepe waterhoudende pakket bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen.

Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggende plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

- Overstroombaar gebied

Het plan ligt achter een dijktraject, Dijktraject 53-1 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er een kleine kans is op overstroming. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 5.5.8.

- Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het Oranjekwartier passen binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van het nieuwe woongebied op deze locatie en de landschappelijk inpasbaarheid.

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken". Hiervoor is opgenomen dat deze locaties vitaal en aantrekkelijk moeten blijven, onder andere door herstructurering en transformatie. Hierbij kunnen kansen worden benut om te anticiperen op klimaatverandering en bijdragen aan de energietransitie.

De ontwikkelingen in het Oranjekwartier komen voort uit de ambitie om te voorzien in een voldoende en duurzaam woningaanbod en om de ruimtelijke identiteit van de buurt te verbeteren. De nieuwe

woningen worden voorzien van een duurzame energievoorziening. Daarbij worden maatregelen genomen om natuurinclusief te bouwen. Verder is er in het plan aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen. Ook de bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd. Deze opgave past binnen het genoemde ontwikkelingsperspectief.

3. Hoe - Gebiedskenmerken

- 1. Natuurlijke laag

In de natuurlijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'dekzandvlakten en ruggen'. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

In het plangebied zijn geen kenmerken aanwezig waaruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een dekzandvakte- of rug. Er zijn geen kenmerkende hoogteverschillen in het gebied. Het gebied grenst aan de ten westen gelegen Margijnenenk. Tot medio jaren '60 is het gebied grotendeels onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. De eerste woningbouw in het gebied dateert van 1965.

- 2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap is het plangebied niet aangeduid.

- 3. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in de laag 'woonwijken 1955 – nu'. Deze woonwijken zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details. De ambitie in deze naoorlogse wijken is met name om de wijken te herstructureren met het behoud van het eigen karakter. Bij een toename van het bebouwd oppervlak door meer grondgebonden woningen zal er collectieve ruimte tussen de bouwblokken moeten blijven. Nieuwe bebouwing zal zich voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Binnen de ontwikkeling van het Oranjekwartier zal een groot deel van de woningen gerenoveerd worden. De nieuwe woningen worden ingepast in de structuur van de wijk. Hierbij worden wel aanpassingen gedaan in de oriëntatie van de woningen. Gebleken is dat de oriëntatie van de woningen waarbij de voorkant grenst aan de achterkant van een andere woning, sociaal niet de meest ideale situatie oplevert. Daarom wordt gekozen voor het oriënteren van de voorkant van de woningen aan de straat en de achterkant aan de zijde van de achterkant van de andere woningen.

De Koninklijke driehoek is een aparte locatie waarbij de inrichting een eigen identiteit kan krijgen. De woningen zullen in het ontwerp wel aansluiten op de omgeving. Het inpassen van groen is een belangrijk aspect bij de ontwikkeling. In het deelgebied wordt tussen de woonblokken een groenvoorziening aangelegd welke onderdeel wordt van de hoofdgroenstructuur.

De ontwikkeling sluit aan op de ambitie van de provincie tot het realiseren van een vitaal woongebied.

- 4. Laag van de beleving

In deze laag valt het plangebied binnen de 'Jssellinie inundatieveld'. 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 is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

In en rondom het plangebied zijn geen bakens aanwezig die refereren aan de IJssellinie. De instandhouding hiervan wordt dan ook niet bedreigd door voorliggend initiatief.

Conclusie Omgevingsverordening

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de bepalingen uit de omgevingsverordening Overijssel en sluit aan bij de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

4.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021

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.

Conclusie

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is opgenomen in paragraaf 5.5. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)

Als opvolger van het structuurplan heeft de gemeente Deventer op 18 december 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

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

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;

- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
- sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
- een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- veiliger en gezonder leven;
- een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

De gemeente zoekt met de Deventer samenleving naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen.

In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van Keizerslanden. Het Oranjekwartier is ontstaan medio jaren '60. Het gebied maakt onderdeel uit van de naoorlogse wijken.

Wonen en groen in de naoorlogse wijken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de vroeg-naoorlogse buurten is het groen een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarnaast zijn de grotere omliggende groenstructuren van grote betekenis. Deze groenstructuren vormen de 'groene long' en verbinden de uiterwaarden en het buitengebied. Tegelijk zijn ze een schakel met de binnenstad / schilwijken. De structuren zijn van vitaal belang voor de leefbaarheid en woonkwaliteit en vormen koele plekken tijdens hete dagen.

De wijken zijn grotendeels projectmatig ontwikkeld en wonen en andere functies zijn veelal gescheiden. Er is veelal een mix van gestapelde en grondgebonden woningen. De wijken bieden in grote lijnen een volwaardig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, zoals verzorgingshuizen, gezondheidscentra, wijk- en buurthuizen, sportvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang.

Ambitie in de naoorlogse wijken:

Het belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Onderdeel hiervan zijn ontwikkelingen zoals het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving, het creëren van mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen en het op peil houden en waar nodig verbeteren van het voorzieningenaanbod. Er zullen geen grootschalige stedelijke herstructureringen uitgevoerd worden, eerder wordt er gekozen voor een geleidelijk proces van wijk- en buurtvernieuwing. Daarbij werken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties.

- Meer cultuurhistorische gelaagdheid: Bij nieuwe ontwikkelingen respecteren we de aanwezige cultuurhistorie. Vooral in de delen die kort na de oorlog zijn gebouwd, structureert het groen de openbare ruimte. Als er sprake is van vernieuwingen, is het de uitdaging om de thematische opzet van de wijken herkenbaar te houden en historische landschappelijke elementen, zoals houtwallen en voormalige boerderijen te beschermen.
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal: Een goed functionerend en veilig hoofdfietsroutenetwerk maakt het aantrekkelijk om de auto te laten staan. Sterroutes verbinden de wijken en kernen met de binnenstad, het NS-station, de bibliotheek, winkels en grote scholengemeenschappen. Op

deze routes hoeven fietsers zo min mogelijk te stoppen. Het fietsverkeer op de dwarsverbindingen moet vloeiend, comfortabel en veilig doorstromen. In de wijken is de verkeersstructuur in hoofdlijnen op orde. Er zijn wel wat aandachtspunten. Zo is met name in de vroeg-naoorlogse wijken de openbare verkeersruimte soms te krap voor een ideale inrichting.

- De kracht van Deventer benutten: Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg, zoals minder ruimte in verzorgingshuizen doen bewoners een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. We hebben hierin geen actieve rol, maar stimuleren het onderlinge contact, bijvoorbeeld met aantrekkelijke plekken en aanleidingen om elkaar in de openbare ruimte te ontmoeten.
- Ongedeelde samenleving: We sturen bij nieuwe ontwikkelingen op een grotere variatie in woningtypes en marktsegmenten, met name in de wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er zijn geslaagde voorbeelden in onder meer het centrum van Borgele, de Rivierenwijk en het Landsherenkwartier. Daar zijn door nieuwbouw meer grondgebonden woningen gekomen.

Bij elke nieuwe ontwikkeling kijken we hoe we een wijk het beste kunnen versterken en hoe bijgedragen kan worden aan een betere spreiding van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. Soms is dat door het toevoegen van 'duurdere woningen' en in andere gevallen juist door sociale woningbouw. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en ontvangen daar zorg. Dit vraagt om een passend woningbestand met levensloopbestendige woningen. Als die te beperkt beschikbaar zijn, dragen we uit dat we een groter aanbod belangrijk vinden. Dat zal er vooral komen door bestaande woningen aan te passen. Het initiatief hiervoor ligt bij individuele bewoners en bij woningcorporaties.

- Veilig en gezond leven: De rust en functiescheiding in de naoorlogse wijken willen we handhaven zo nodig met strengere gezondheidsbepalingen. Een hoogwaardige, gezonde en veilige leefomgeving staat centraal. Voor functiemenging zien we in principe alleen ruimte in de wijk- en buurtcentra.

We koesteren het vele groen en willen het waar mogelijk versterken. Het geeft de wijken een eigen gezicht en draagt bij aan de klimaatbestendigheid. Bovendien biedt groen een aantrekkelijk omgeving om te sporten en bewegen en elkaar te ontmoeten. We zien het groen als proeftuin om te experimenteren met een breder gebruik: groen als bron voor voedsel en gezondheid, als speel- en ontdekgroen, om hittestress tegen te gaan en regenwater te kunnen bergen. Als we projecten uitvoeren, nemen we dit als uitgangspunten mee.

- Duurzaam ontwikkelen: De keuze voor geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing betekent dat we permanent werken aan het toekomst klaar maken van woningen: ze moeten energie-, klimaat- en levensloopbestendig worden. Wijken worden ook duurzamer door vrijkomende gebouwen een nieuwe bestemming te geven en door te zorgen dat de openbare ruimte duurzamer wordt. Bijvoorbeeld door te zorgen dat regenwater in de bodem kan infiltreren en door riolering en waterlopen aan te passen. Het openbare groen maakt de woonomgeving hittebestendiger.

We zien de naoorlogse wijken als een proeftuin om duurzame mobiliteit verder te ontwikkelen, met meer ruimte voor de fiets en E-mobility. Hierdoor ontstaan kansen voor mobiele energieopslag als bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Toetsing

- Meer cultuurhistorische gelaagdheid: De buurt dateert vanaf circa 1965. In de buurt zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig waar bij de ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal: In het plangebied liggen geen hoofdfietsroutes of stertroutes. Bij de inrichting van het openbaar gebied is veel aandacht voor de inrichting van de verkeersruimte in relatie tot het groen.
- De kracht van Deventer benutten: In de buurt is naast de ruimtelijke ontwikkeling ook een ontwikkeling gaande op sociaal gebied. Buurtinitiatieven worden gestimuleerd om een leefbare wijk

- te creëren, een fijne buurt om te wonen.
- Ongedeelde samenleving: Het totale woningbouwprogramma in de buurt biedt een variatie aan categorieën, van sociale woningbouw tot koopwoningen. De nieuwe woningen zijn allemaal grondgebonden woningen. Deze woningen zullen zo veel mogelijk levensloopbestendige worden uitgevoerd.
- Veilig en gezond leven: In het plangebied is sprake van een toevoeging van de functie woningen. Aan het Piekfijnplein blijft de mogelijkheid tot het vestigen van voorzieningen zoals winkels, horeca en dienstverlening. Het plein wordt opgeknapt en krijgt meer groen.
- Duurzaam ontwikkelen: De nieuwe woningen worden energie-, klimaat- en levensloopbestendig. Er is aandacht voor klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen. De bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd.

Conclusie:

De ontwikkelingen in het Oranjekwartier voldoen aan de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

4.4.2 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afmoeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om

zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

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

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

Conclusie

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 5.5 is het resultaat van de watertoets opgenomen.

4.4.3 Duurzaamheidsbeleid Deventer

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de verschillende beleidsdocumenten.

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 CO₂-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. We stimuleren inwoners en ondernemers om bij te dragen aan de energietransitie, maar we hebben daarvoor op dit moment slechts beperkte mogelijkheden. We kunnen vooral een actieve bijdrage leveren door ruimte te maken voor duurzame energieopwekking (zon en wind), aardgasloze warmtenetten, slimme stroomnetwerken (smart grids) en biogasnetwerken.

We willen dat nieuwe woningen duurzaam zijn. Landelijk is de doelstelling dat Nederland in 2050 geen aardgas meer gebruikt. In de bestaande woon- en werkgebieden moet veel gebeuren om dat te realiseren.

Elektrisch rijden lijkt de toekomst. We willen 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 (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen wordt geen gasaansluiting meer aanlegd. 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 zal medio 2021 worden 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.

Duurzaam ruimtegebruik ontstaat vaak door verschillende opgaven te verbinden en tussen schaalniveaus te schakelen. Bijvoorbeeld door het streven naar een toekomst zonder fossiele energiebronnen te verbinden met de herstructurering in de stad en/of de transitieopgave in de landbouw.

De aspecten duurzame mobiliteit, verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren, zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda Duurzaamheid zijn ook nog steeds aan de orde. De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie,

innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijpmaken: Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan of af te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen: Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie: Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De eisen zijn in de plaats gekomen van het energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Toetsing

Energie

De woningen die in het Oranjekwartier worden opgericht worden aardgasloos verwarmd. De woningen zullen zelf moeten zorgen voor duurzame energie, door bijvoorbeeld zonnepanelen, lucht warmtepompen en dergelijke.

Klimaat

Bij de herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptatieve maatregelen. De Bernardstraat is reeds ingericht door het aanbrengen van

waterdoorlatende verharding, een proefproject dat zeer succesvol is en wordt gebruikt voor de herinrichting van andere straten.

In de regels is verder een verplichting opgenomen voor het natuurinclusief bouwen. Veel van de maatregelen die hierbij zijn opgenomen dragen ook bij aan een klimaatadaptieve wijk, zoals het aanleggen van groene daken.

Duurzame ontwikkeling

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling. Zoals het werken met een gesloten grondbalans en het flexibel en levensloop bestendig bouwen. De nieuwe woningen worden getoetst aan de BENGnorm.

Conclusie

De ontwikkeling van de wijk voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer.

4.4.4 Ecologie

Werkwijze ecologie

Vanaf 2013 wordt er in de gemeente op het gebied van ecologie gewerkt met de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer". 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 Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, wettingen, 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 (via mec De Ulebelt).

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. Daarnaast zijn er zogenaamde ambassadeursoorten aangewezen. Dat zijn de das, de gierzwaluw, de huismus en de gevlekte rietorchis. Door deze soorten te bevoordelen wordt het landschap en de biodiversiteit in het algemeen bevorderd. 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.

Vanuit de werkwijze wordt geadviseerd waar een Natuurtoets voor wat betreft de gemeente Deventer aan moet voldoen. Het gaat hierbij onder andere om de volgende punten:

- Een overzicht van de relevante (verbods)bepalingen uit de Wet Natuurbescherming;
- Een beschrijving van het biotoop en de – op basis van de terrein/landschapkenmerken- te verwachten flora en fauna;
- Een overzicht van de aanwezige actuele natuurwaarden waarbij gemotiveerd is aangegeven welke bronnen zijn geraadpleegd;
- Een toelichting en motivering welke inventarisatietechnieken (per soort) is toegepast;

- Indien uit wordt gegaan van inventarisatiedata, zijn deze data in beginsel niet ouder dan 3 jaar. Bij oudere gegevens wordt gemotiveerd waarom deze nog representatief zijn.
- Er dient onderzocht te zijn (Natuurbeschermingswet) of er zich beschermde, Rode Lijst-soorten of anderszins beschermenswaardige planten en/of dieren in het te onderzoeken gebied bevinden.
- De natuurtoets bevat een beschrijving van de effecten en of wordt voldaan aan de relevante wettelijke criteria en of mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn;
- Veldbezoeken dienen in het juiste seizoen gedaan te worden en is onderbouwd met kaartmateriaal waarop exact is weergegeven wat waar is waargenomen en welk (deel)gebied is onderzocht;
- Bomen met een Ø = 50 cm of een omtrek van = 70 cm dienen gecheckt te worden op potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Bij-vriendelijke inrichting

Naast de genoemde ambassadeur soorten is ook aandacht voor de bij. De gemeente Deventer heeft de Bee-deal mede ondertekend. Dat houdt in dat de gemeente stimuleert om nieuwbouwlocaties bij-vriendelijk in te richten en te beheren.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een ambitie van de gemeente en wordt benoemd in meerdere beleidsdocumenten.

- Bestuursakkoord 2018-2022: In het bestuursakkoord 2018-2022 geeft het bestuur aan oog te hebben voor natuurinclusief bouwen.
- Werkwijze Ecologie: Het is de ambitie van de gemeente Deventer de hoge natuurwaarden in Deventer te beschermen en versterken door ernaar te streven dat bij ieder project, of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud, natuur op volwaardige manier in te brengen. Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.
- Prestatieafspraken coöperatie: Op bestuurlijk niveau vastgelegde afspraken tussen gemeente en coöperaties, waarin de woningbouwcoöperaties aangeven welke bijdrage ze leveren aan het woonbeleid.
- Visie wonen: In deze visie komt natuurinclusief bouwen aan de orde en richt zich onder andere op maatregelen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen.
- Klimaatadaptatieplan: Beleidskader om te komen tot een klimaatadaptief Deventer. Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie hebben vele raakvlakken met elkaar.
- Deelname Europees project BIO-BUILD van het Interreg North Sea programma: Deventer neemt deel aan Europees project Bio-Build waarin een integrale aanpak voor klimaatadaptatie en biodiversiteit wordt ontwikkeld voor steden en dorpen. Het doel is praktische toepassingen te ontwikkelen waarmee groen en biodiversiteit eenvoudig kunnen worden ingepast in nieuwbouw-, renovatie-, en ontwikkelprojecten.
- Omgevingsvisie: De omgevingsvisie benoemt ambities op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaat. Van initiatiefnemers en projecten wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren aan deze ambities. Natuurinclusief bouwen wordt diverse keren in de omgevingsvisie genoemd.

Op 10 juli 2019 heeft de gemeenteraad een motie 'vreemd aan de orde' natuurinclusief bouwen aangenomen. In deze motie heeft de gemeenteraad aan het college opgedragen:

- Bij (nieuw)bouw en renovatie natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te hanteren en hiervoor met de woningbouwcoöperaties en andere belanghebbende partijen afspraken te maken.
- In het kader van natuurinclusief bouwen een instrument te ontwikkelen waarmee ontwikkelaars en architecten bij de ontwerpfase kunnen kiezen uit verschillende maatregelen en waarmee de natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.

- In het najaar van 2019 een plan van aanpak aan de raad voor te leggen, waarin wordt beschreven hoe we natuurinclusief bouwen in de praktijk brengen.

Op 22 oktober 2019 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak Natuurinclusief bouwen. In het plan van aanpak is beschreven hoe natuurinclusief bouwen in Deventer van de grond kan komen.

In het plan van aanpak is Natuurinclusief bouwen als volgt gedefinieerd: "het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatie maatregelen."

Natuurinclusief bouwen wordt zowel beleidsmatig en procesmatig geborgd. Een belangrijk middel is het privaatrechtelijk of publiekrechtelijk borgen van het natuurinclusief bouwen. Denk hierbij aan het omgevingsplan, het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, in het aanbestedingstraject, in intentie- en anterieure overeenkomsten, in ontwikkelperspectieven, nota van uitgangspunten en project specifieke programma van eisen. Verder wordt onderzocht of het natuurinclusief bouwen kan worden opgenomen in de welstandsnota, de bouwverordening en het WABO-beleidsplan.

Per project wordt een puntensysteem opgesteld (punten per type natuurinclusieve maatregel). Dit betreft maatwerk per project.

Toetsing

Voor het project is een Quicksan natuurtoets uitgevoerd (zie Bijlage 9). De quickscan bevat een beschrijving van het wettelijk kader, en een beschrijving van de onderzoeksmethode die is toegepast. Er is sprake van zowel literatuuronderzoek als een veldbezoek. In de quickscan is aandacht besteed aan het voorkomen van de soorten zoals genoemd in het beleid. Ook zijn de effecten voor het Natura2000 gebied Rijntakken in beeld gebracht. De uitgevoerde quickscan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de werkwijze ecologie.

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met het natuurinclusief bouwen. In de planregels voor het oprichten van nieuwe woningen is het natuurinclusief bouwen geborgd door een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

De quickscan voldoet aan de Werkwijze ecologie en kan daarmee gebruikt worden als onderbouwing voor onderhavig bestemmingsplan. Ook voldoet het plan aan het uitgangspunt dat de woningen natuurinclusief worden gebouwd.

4.4.5 Woonbeleid

De ambities binnen het woonbeleid in Deventer zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Deventer.

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige woningvoorraad met in de hele gemeente voldoende aanbod van betaalbare woningen, die aansluit op de Deventer behoefte en kansen biedt voor het aantrekken van inwoners van buiten Deventer. De komende tien jaar moeten er naar verwachting tenminste 3000 woningen bijkomen om iedereen te kunnen huisvesten. Ook daarna blijft het aantal huishouders in Deventer nog groeien. De kijk op de bestaande woningvoorraad verandert. Dat heeft te maken met ontwikkelingen zoals meer kleine huishoudens, de vergrijzing, de energietransitie, klimaatbestendigheid en de tendens van 'langer zelfstandig wonen', de vraag naar gekwalificeerd personeel en het verminderen van de scheiding tussen wonen en werken. Er is behoefte aan innovatieve woonconcepten op het gebied van onder andere:

- Het levensloopbestendig maken van woningen;

- Energetisch verduurzaamde bestaande woningen (isoleren, duurzame energie, warmtenetten, etc.);
- Hittebestendige woningen;
- (Bijna) energieneutrale woningen (EPC-0);
- Woningen met bijbehorende arrangementen voor zorg
- Wooncomplexen voor jong (professionals) en oud.

Naast de hoeveelheid woningen, hebben we meer dan in het verleden oog voor de kwaliteit: we gaan steeds goed na voor wie we bouwen en wat de precieze woonvraag is.

Buurtvernieuwing

We vervangen de bestaande woningvoorraad in een permanent en organisch proces van buurtvernieuwing. We voorkomen dat buurten door hun hoeven zakken. De vernieuwing in Voorstad Oost leert dat door een gerichte aanpak van problemen en actieve betrokkenheid van bewoners grote sprongen voorwaarts mogelijk zijn. Hierbij is het belangrijk om coalities te smeden en oog te hebben voor specifieke doelgroepen in plaats van uit te gaan van de 'gemiddelde bewoner'.

Ook in de aan de Omgevingsvisie voorafgaande Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' is voor de nieuwbouwpoging van Deventer aangegeven dat Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast ziet Deventer de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Deventer willen vestigen. Deze vraag vanuit huishoudens van buiten Deventer met veelal midden en hogere inkomens, wil de gemeente faciliteren.

Met de provincie heeft Deventer nieuwbouwafspraken die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in 10 jaar. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat Deventer uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad

Behalve dat de gemeente in de gaten houdt dat er voldoende sociaal aanbod is, gaat de aandacht uit naar de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen.

Deventer verwacht woningen van goede kwaliteit voor de inwoners met een variatie in huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonvraag. De vraag komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken, biedt Deventer daarbij zoveel mogelijk keuze en geven ze de ongedeelde samenleving vorm.

Om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te bevorderen, onder andere voor starters, zet Deventer in op doorstroming. De gemeente wil mensen de kans bieden een stap op de woningmarkt te maken door toevoeging van duurzame koopwoningen in de segmenten sociale koop hoog, middeldure koop en het middeldure huursegment. Hiermee wil Deventer tegelijkertijd de groep middeninkomens bedienen. Voor deze doelgroep is de toegang tot de sociale huursector ingeperkt. Vanwege de strengere hypotheekregels zijn de mogelijkheden om te kopen echter ook beperkt.

Deventer vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft en dat de woningen bereikbaar blijven voor de doelgroep. Energielastenreductie zien we als belangrijk middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner. Duurzaamheid en betaalbaarheid laten we hand in hand gaan. Vanuit duurzaamheid en betaalbaarheid, zetten we ook zoveel mogelijk in op het benutten van de bestaande voorraad.

Toetsing

De ontwikkelingen in het Oranjekwartier vallen grotendeels binnen de buurtvernieuwing, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. In de ontwikkeling is veel aandacht voor de sociale en fysieke aspecten in de buurt. Zo wordt de uitstraling van de buurt door het omdraaien van woningen verbeterd en wordt de openbare ruimte opgeknapt.

De nieuwbouw in de Koninklijke driehoek draagt bij aan het toevoegen van tientallen woningen aan de woningvoorraad in Deventer. De woningen dienen conform de nieuwe regels te voldoen aan de BENG-norm en worden ze gasloos gebouwd. Ook wordt er middels de regels in onderhavig bestemmingsplan opgenomen dat er maatregelen worden getroffen voor natuurinclusief bouwen.

Conclusie

Gezien bovenstaande sluit de ontwikkeling in het Oranjekwartier goed aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie en de woonvisie.

4.4.6 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

In het Oranjekwartier is sprake van woonfuncties waarbij de mogelijkheid is opgenomen om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

4.4.7 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Met de Welstandsnota Deventer wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting.

De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. In de welstandsnota is het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' aan moeten voldoen.

Naast een toetsingskader wil de gemeente potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen om plannen te ontwikkelen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente ten goede komen.

De welstandsnota vormt ook het kader voor de welstandstoetsing bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of herontwikkelingen, tenzij een nieuwe ontwikkeling sterk afwijkt van het geldende gebiedstype of de grootte van het gebied vraagt om een gedetailleerder toetsingskader. In dat geval kan voor het betreffende gebied een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het kader voor de welstandstoetsing.

De gebiedscriteria gelden voor de 'reguliere' bouwplannen en zijn verschillend per gebied. Het gemeentelijke grondgebied is in de welstandsnota ingedeeld in zogenaamde 'gebiedstypen'. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebouwen in een dergelijk gebied zijn voor een groot deel in dezelfde tijd gebouwd.

Het Oranjekwartier valt binnen het gebiedstype 'Stempel stedenbouw – traditionele blokverkaveling'. Deze gebieden zijn veelal (planmatig ontworpen) woonwijken welke ontstonden in de jaren '60 en '70. De gebieden kenmerken zich door terugkerende formatie van bouwblokken (zogenaamde stempels). Deze bouwblokken bestaan uit enkel etagebouw, een combinatie van etagebouw en laagbouw of enkel laagbouw.

Voor de nieuwbouw in het Oranjekwartier wordt geen nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen zal rekening gehouden worden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Chw Oranjekwartier zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

4.4.8 Ambitiedocument Oranjekwartier

In 2020 is het Ambitiedocument Oranjekwartier vastgesteld. Dit document omschrijft de ambities van de gemeente Deventer voor het Oranjekwartier. Deze ambities geven richting aan de gewenste verbeteringen van de wijk en de investeringen van de gemeente, de corporaties, energiemaatschappijen en andere woningeigenaren.

Over deze ambities is tussen de partijen afstemming geweest en wordt met de bewoners van de buurt besproken.

Trots op de wijk, gevoel van verbondenheid en saamhorigheid. Een open en veilige leefomgeving waar

iedereen zich thuis voelt. Dat zijn de ambities die we voor deze wijk graag willen bereiken.

Op 5 hoofdonderwerpen zijn ambities geformuleerd die bijdragen aan de hoofdambitie voor deze buurt. Deze zijn tot stand gekomen op basis van reeds bestaande documentatie en nieuwe inzichten. De ambities zijn voorgelegd aan bewoners. In een later stadium, bij de uitwerking van de ambities naar uitvoeringsplannen worden bewoners en maatschappelijke partners (zoals Raster, WIJ Deventer, gezinscoaches etc.) intensief betrokken. Maatwerk is de sleutel tot succes.

De ambities richten zich voornamelijk op de volgende onderwerpen:

- Sociale balans
- Woningaanbod
- Openbare ruimte
- Ruimtelijke identiteit
- Energietransitie

De eerste vier onderwerpen zijn in andere woorden al eens beschreven in het “uitvoeringsplan uit 2008”. Deze onderwerpen van de ambitie zijn geactualiseerd en het onderwerp energietransitie is toegevoegd.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt het juridisch planologisch kader vastgelegd waarbinnen de ambitie om het woningaanbod uit te breiden en te vernieuwen kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is daarmee een van de uitvoeringsdocumenten naar aanleiding van het ambitiesdocument.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: “...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer”.

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de verwachtingswaarde waaruit een dubbelbestemming voortkomt welke in het bestemmingsplan is opgenomen. Het volledige archeologisch advies is opgenomen in Bijlage 2 Archeologisch beleidsadvies Oranjekwartier.

5.1.2 Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied ‘Oranjekwartier’ gelden de beleidswaarden ‘1, 2 en 4’ (zie 5.1.3 Uitsnede beleidskaart).

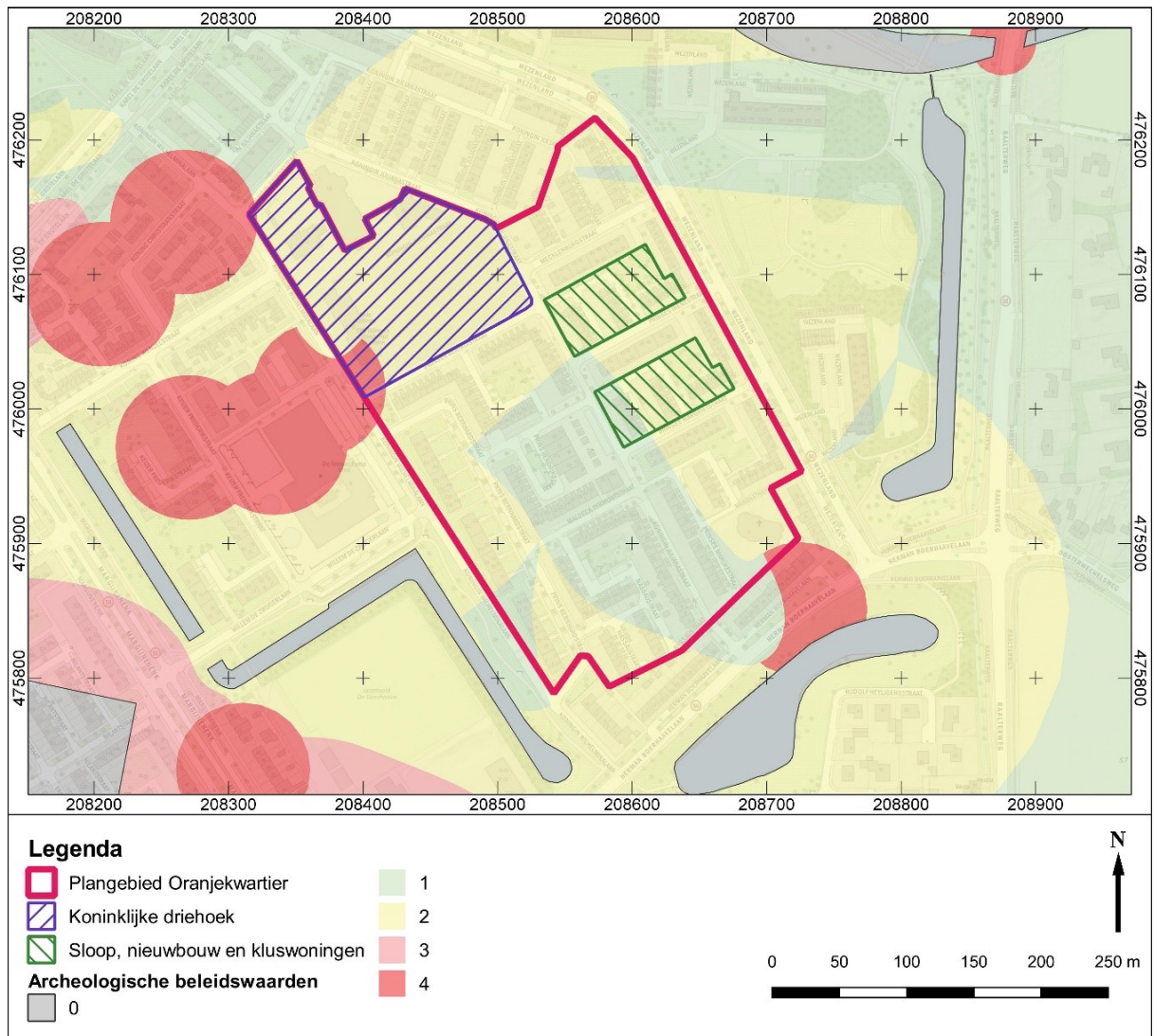
De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde ‘Waarde - Archeologie 1’ geen dubbelbestemming toe te kennen.

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde ‘1’) is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m² gehanteerd. Boven de 10.000 m² geldt een meldingsplicht. Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen op ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering

van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

De beschrijving van de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen behorende bij de Waarde - Archeologie 2 en 4 is opgenomen in paragraaf 6.2.4 van deze toelichting.

5.1.3 Uitsnede beleidskaart



Afbeelding: De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

Naar aanleiding van nader onderzoek binnen de ontwikkellocaties van de 36 woningen en de Koninklijke driehoek zijn deze locaties vrijgegeven. Dat betekent dat de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 4 verwijderd kunnen worden van deze locaties. Zie Bijlage 3 Selectiebesluit Archeologie.

5.1.4 Plannen

Het Oranjekwartier wordt in de komende tijd opgeknapt. Bestaande woningen worden deels gerenoveerd en verduurzaamd, deels zal er gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Het renoveren en verduurzamen van woningen heeft geen effect op de eventueel aanwezige archeologische resten, maar nieuwbouw heeft dat mogelijk wel.

Op twee plaatsen binnen het bestemmingsplangebied zal nieuwbouw gaan plaatsvinden; dat is in het noordelijk deel, de 'Koninklijke Driehoek' en op twee locaties aan de Koningin Julianastraat, Prinses Irenestraat en Prinses Margrietstraat.

Binnen de Koninklijke Driehoek zullen de bestaande gebouwen worden gesloopt, met uitzondering van die van de stichting Masohi en er is nieuwbouw gepland voor circa 65 grondgebonden woningen (incl. aanleg en inrichting openbare ruimte). Op dit moment staan er enkele (voormalige) schoolgebouwen in het gebied en gedeeltelijk is het in gebruik als volkstuin, speelvoorziening en openbaar groen. In het verleden hebben meer gebouwen binnen het gebied gestaan, die zijn gesloopt. In dit deel zijn de archeologische beleidswaarden 2 en 4 van kracht, waarbij alleen het zuidwestelijke puntje binnen waarde 4 valt.

Bij de nieuwbouw van woningen zullen ingrepen in de bodem worden uitgevoerd waarbij eventueel aanwezige archeologische resten vernietigd worden. Aangezien in dit deel van het plangebied reeds gebouwen hebben gestaan, die zijn gesloopt, is de kans aanwezig dat in een aanzienlijk gedeelte de bodem verstoord is. Door middel van een bureaustudie en/of een booronderzoek kan de diepteligging van de eventuele archeologische sporen in relatie tot de bestaande verstoringen inzichtelijk worden gemaakt.

In het deel waar de renovatie, sloop en herbouw van 36 woningen is gepland zijn de plannen als volgt:

Van deze 36 woningen worden er 12 gerenoveerd. Ook worden 12 woningen gesloopt, waarna er op dezelfde plek circa 14 weer worden herbouwd. Tot slot worden 12 woningen gesloopt en in plaats van haaks op de andere woningen worden er 14 tot 16 woningen parallel aan de andere woningen weer teruggebouwd. Bij de sloop en herbouw op dezelfde locatie hangen de gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische resten sterk samen met de constructwijze van de te slopen woningen. Wanneer de nieuwe funderingen zwaarder worden uitgevoerd dan de bestaande kunnen alsnog sporen verloren gegaan. Het is echter ook niet uit te sluiten dat bij de bouw van de bestaande woningen alle resten al zijn verloren gegaan. Bij herbouw haaks op het gesloopte blok wordt de bodem wel verstoord op nieuwe plaatsen waarbij eventueel aanwezige archeologische resten verstoord worden. Dit geldt ook voor het verplaatsen of nieuw aanleggen van nutsvoorzieningen, waterbergingen en andere met de inrichting van de wijk samenhangende bodemingrepen. In dit deel zijn archeologische beleidswaarden 1 en 2 van kracht. Ter plaatse van waarde 1 worden geen nieuwe ingrepen in de bodem gedaan, binnen waarde 2 wel.

Bij de ingrepen zal dan ook rekening moeten worden gehouden met de ter plaatse opgenomen dubbelbestemming.

Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

5.2 Cultuurhistorie en monumenten

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten. Aan dit aspect hoeft verder geen aandacht te worden besteed.

5.3 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Anderzijds worden milieugevoelige functies als wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. De VNG-publicatie geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt nooit verkleind.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Aanwezige functies in de nabijheid van de nieuwe woningen

Stichting Emmanuel: Grenzend aan het plangebied is de stichting Emmanuel gevestigd. De Emmanuelgemeente is een kerkgenootschap. Voor kerkgebouwen is in de richtafstandenlijst van de VNG een afstand van 30 meter opgenomen voor het aspect geluid, voor zover gelegen in een rustige woonwijk.

Stichting Masohi: Stichting Masohi is een Moluks cultureel centrum. Dit is in de richtafstandenlijst van de VNG aan te merken als Buurt- en clubhuis. Hiervoor is een richtafstand opgenomen van 30 meter voor het aspect geluid, voor zover gelegen in een rustige woonwijk.

De Kroon: In het gebouw aan de Wilhelminalaan 9 zijn diverse functies gevestigd, waaronder een sportzaal en een basisschool. Voor een sporthal is in de richtafstandenlijst van de VNG een richtafstand opgenomen van 50 meter voor het aspect geluid, en voor zover gelegen in een rustige woonwijk. Voor de categorie sportscholen en gymnastiekzalen geldt een afstand van 30 meter. Voor scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid, voor zover gelegen in een rustige woonwijk.

Piekfijnplein: Aan het piekfijnplein zijn diverse functies toegelaten. Het gaat om dienstverlening, horeca 2b en detailhandel.

In de richtafstandenlijst van de VNG is voor de categorie restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. een richtafstand opgenomen van 10 meter voor de aspecten geur en geluid.

Ook voor de functies detailhandel en dienstverlening geldt dat deze functies moeten passen binnen een woonomgeving, bedrijven tot maximaal categorie 2 zijn hierbinnen passend. In de richtafstandenlijst van de VNG gaat het hierbij om een richtafstand van maximaal 30 meter, voor zover gelegen in een rustige woonwijk.

Toetsing

Een groot deel van het Oranjekwartier is te kwalificeren als een rustige woonwijk. Rond de Koninklijke driehoek en het Piekfijnplein zijn naast de woonfunctie echter meerdere functies aanwezig. Dit deel van het Oranjekwartier is daarmee aan te merken als gemengd gebied.

Het gevolg van de kwalificatie in gemengd gebied is dat de richtafstanden zoals opgenomen in de richtafstandenlijst van de VNG met 1 stap verlaagd kunnen worden.

De kleinste afstand van de nieuwe woningen tot de hiervoor benoemde functies is circa 10 meter. In de koninklijke driehoek worden de woningen in de nabijheid van de maatschappelijke functies gerealiseerd. De richtafstand tot deze functies is in een gemengd gebied 10 meter. In het stedenbouwkundig plan wordt hiermee aan de richtafstand voldaan.

Voor de Emmanuelkerk geldt naast de toetsing aan de richtafstanden tevens dat er sprake is van aanvullende eisen vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In paragraaf 5.3.2 Geluid wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De nieuwbouw in het Oranjekwartier voldoet aan de richtafstanden zoals opgenomen in de richtafstandenlijst van de VNG aangezien er sprake is van een gemengd gebied met lichte functiemenging.

5.3.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten behoeve van de ontwikkeling van de het Oranjekwartier is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Herstructurering Oranjekwartier, nr. 21-08262.R01.V01, d.d 1 april 2021, zie Bijlage 4). In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen vanwege wegverkeer ten gevolge van het Wezenland en de Herman Boerhaavelaan onderzocht.

Wettelijk kader

Verkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk danwel buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde tot een maximum van 63 dB voor de nieuw te projecteren woningen worden vastgesteld.

Tenslotte stelt het bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

Voor de 30 km/uur-wegen is het niet nodig om de geluidsbelasting te toetsen aan de wettelijke normen. Voor deze wegen wordt onderzocht en beoordeeld of de te verwachten geluidsbelasting zal voldoen aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

Resultaten akoestisch onderzoek:

Wezenland: De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Wezenland bedraagt ten hoogste 55 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Herman Boerhaavelaan: De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Herman

Boerhaavelaan bedraagt ten hoogste 35 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt overal op het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen: Binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen aanwezig. Om te kunnen beoordelen of vanwege deze wegen een hogere geluidsbelasting kan worden verwacht, zijn de geluidsbelastingen van deze wegen bepaald. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de 30 km/uur wegen samen bedraagt ten hoogste 51 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Koningin Wilhelminalaan is hierin met 50 dB inclusief correctie bepalend.

Gecumuleerde geluidsbelasting: De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Dit is lager dan de maximale hogere waarde van 63 dB. Er is daarom vanwege de cumulatie geen sprake van een onaanvaardbare geluidssituatie.

Er is geen sprake van cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige bronnen.

Geluidsbeperkende maatregelen

Voor de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor het aspect verkeerslawaai is onderzocht met welke maatregelen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Overwogen kan worden het wegdek te vervangen door een stiller type wegdek. De geluidsbelasting vanwege de Wezenland dient met tenminste 7 dB te worden gereduceerd om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Met een stiller wegdektype alleen is dit niet haalbaar. De geluidsbelasting vanwege de Koningin Wilhelminalaan dient met tenminste 2 dB te worden gereduceerd. Dit is mogelijk door de huidige elementenverharding te vervangen door een referentiewegdek (DAB). Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee, overwogen dient te worden of in deze situatie het toepassen van een stiller wegdektype vanuit financieel oogpunt voldoende doelmatig is.

Het plaatsen van een geluidsscherm of wal stuit in de voorliggende situatie op stedenbouwkundig bezwaren.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk c.q. wenselijk zijn.

Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Vaststellen hogere grenswaarde

Voor het geluid, afkomstig van het Wezenland, dient een hogere grenswaarde van 55 dB te worden vastgesteld voor 6 grondgebonden woningen.

In het hogere grenswaardebeleid van de gemeente is bepaald dat vanaf een waarde van 53 dB eisen worden gesteld aan de indeling van de woning en de situering van de buitenruimte. Alle woningen met een berekende geluidsbelasting hoger dan 53 dB beschikken over een geluidsluwe achtergevel waaraan een buitenruimte en tenminste 1 verblijfsruimte op de begane grond en verdieping kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt aan het gemeentelijk geluidsbeleid voldaan.

Voor de woningen is de gecumuleerde geluidswaarde bepaald. Deze gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB en wordt aanvaardbaar geacht.

Voor de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld geldt een eis aan het binnenniveau voor nieuw te projecteren woningen van 33 dB. De geluidswering van de gevels moet

voldoende zijn om te voldoen aan deze waarde. Het onderzoek naar de benodigde geluidswering van de gevels dient uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Conclusie wet geluidhinder

In het kader van de planontwikkeling voor de herstructurering Oranjekwartier zullen hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden voor wegverkeerslawaaï. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Activiteitenbesluit milieubeheer

In 2014 is de Emmanuelkerk uitgebreid met een bijeenkomstruimte welke ruimte biedt aan circa 400 bezoekers. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor deze uitbreiding is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de te verwachte geluidsniveaus in de omgeving te bepalen. Binnen de bijeenkomstruimte is namelijk sprake van het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek uit 2014 bleek dat er aanvullende maatregelen uitgevoerd moesten worden om een voldoende geluidsisolatie te realiseren. Hiertoe is in 2014 een besluit genomen om een maatwerkvoorschrift op te leggen om te kunnen voldoen aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om te onderzoeken of de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningbouw voldoet aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5, Alcedo, Oranjekwartier Geluidruimte Emmanuelkerk, 15 december 2021).

Uit de rekenresultaten van dit onderzoek blijkt dat de grenswaarden op de gevels van enkele woningen wordt overschreden.

De woningen kunnen daarom niet zondermeer gerealiseerd worden zonder de bedrijfsvoering van de kerk te belemmeren. De overschrijding van de voorschriften wordt veroorzaakt door de geluidsuitstraling van het gebouw tijdens het gebruik van muziek. Volgens het rapport van uit 2014 vindt dit plaats tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band. Circa vier avonden per jaar tijdens grootschaligere activiteiten kan er sprake zijn van nog meer geluid, hiervoor dient de kerk ontheffing op grond van de APV aan de te vragen.

In het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om een aantal maatregelen te onderzoeken.

Het voorstel om een andere inrichting van het plangebied te realiseren zal ten koste gaan van het aantal woningen en de in het plangebied te realiseren groenstructuur. Gezien het gemeentebrede tekort aan woningen is het niet wenselijk om minder woningen te realiseren.

Het voorstel om extra maatregelen te realiseren bij de kerk betekent een extra last voor de kerk. Tevens zijn er mogelijk plannen van de kerk om op termijn een andere locatie te betrekken. Om die reden is niet gekozen om te investeren in extra isolerende maatregelen bij de kerk.

Overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar, zoals ook al in het rapport wordt aangegeven. Het realiseren van schermen hoger dan 6 meter is stedenbouwkundig en vanuit leefbaarheid onwenselijk.

Derhalve is gekozen om aan de nieuw te bouwen woningen waar de geluidsniveaus worden overschreden extra isolatiemaatregelen uit te voeren. Hierbij wordt het advies uit het rapport gehanteerd dat de geluidsisolatie van de woningen dusdanig moet zijn dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A). Bij het treffen van de maatregelen dient aangetoond te worden dat de geluidswering van de woningen voldoende is te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau.

De betreffende woningen blijven in de tuin hogere geluidsniveaus hebben. Hiermee is het woon- en leefklimaat in de buitenruimte niet optimaal. De hoogste overschrijding van het geluidniveau bedraagt 52 dB op de gevel van één woning. Deze geluidbelasting valt te classificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Met het extra isoleren van de woningen ontstaat er in de woningen zelf wel een goed woon- en leefklimaat. De overschrijding van de geluidniveaus vindt niet continu plaats, maar twee dagen per week. Namelijk tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band.

Met de te nemen isolerende maatregelen achten wij dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om vast te leggen dat er voor de te realiseren woningen een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat, is in lid 15.3 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voordat de woningen gebouwd en gebruikt mogen worden, er aangetoond moet zijn dat er voldoende isolerende maatregelen zijn genomen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau. Dit zal aangetoond moeten worden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de locatie aan de westkant van de Emmanuelkerk specifiek bestemd. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de te realiseren woningen en daarmee ook de afstand tot de kerk. Het gebied tussen de woningen en de kerk kan gebruikt worden binnen de functie van het woongebied en zal worden ingericht als parkeerterrein.

Conclusie activiteitenbesluit milieubeheer

Met het nemen van aanvullende isolerende maatregelen voor de woningen nabij de Emmanuelkerk is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens wordt de bedrijfsvoering van de emmanuelkerk niet onevenredig belemmerd.

5.3.3 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Oranjekwartier is een onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Herstructurering Oranjekwartier, nr. 21-08262.R01.V01, d.d 1 april 2021, zie Bijlage 4). In dit onderzoek is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Oranjekwartier onderzocht.

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn in hoofdstuk 5 titel 2 grenswaarden opgenomen die betrekking hebben op de luchtkwaliteit.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, als aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a), of
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkelingen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1), of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkelingen samenhangende maatregel of een door die ontwikkelingen optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2), of
- de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c), of
- het voorgenomen besluit is genoemd in of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op

het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM).

Volgens de Regeling NIBM draagt een project niet in betekende mate bij als het bijvoorbeeld een woningbouwplan met een omvang van ten hoogste 1.500 woningen betreft. In de onderhavige situatie is dit aan de orde. Dit houdt niet in dat in het geheel geen aandacht meer behoeft te worden besteed aan luchtkwaliteit. In het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient te allen tijde een afweging plaats te vinden van alle relevante belangen, dus ook die van de luchtkwaliteit. Het onderzoek is derhalve ook uitgevoerd om als input te dienen voor een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Resultaten onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Stof	Omschrijving	Norm uit strengste toetsingsjaar	Berekeningsresultaten [10 m afstand tot wegrand]	
			Berekend jaar 2021	Berekend jaar 2031
Stikstofdioxide NO2	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m3 mag worden overschreden	18 keer	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m3	15 µg/m3	11 µg/m3
Fijn stof PM10	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m3 mag worden overschreden	35 keer	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m3	17 µg/m3	15 µg/m3
Zeer fijn stof PM2,5	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m3	10 µg/m3	8 µg/m3
	Richtwaarde (jaargemiddelde)	11 µg/m3		

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

5.3.4 Bodem

Aan de Omgevingsdienst IJsselland is advies gevraagd omtrent de gesteldheid van de bodem en de geschiktheid voor de functie wonen (zie Bijlage 6).

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op onderstaand overzicht (groene vlakken) is te zien waar onderzoeken zijn uitgevoerd in het

plangebied.



Afbeelding: locaties met uitgevoerde onderzoeken (groene vlakken) en voormalige sloten (groene lijnen)

In het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Koningin Wilhelminalaan 20, verkennend bodemonderzoek, augustus 2005, Van der Poel, project 1.507.218
2. Koningin Julianastraat 93
 - a. Verkennend bodemonderzoek, mei 1997, Oranjewoud, project 15009-66414
 - b. Verkennend bodemonderzoek, oktober 2014, Wiertsema&Partners, project VN-57338-1
3. Koningin Wilhelminalaan 16-18, verkennend bodemonderzoek, 5 februari 2008, Van der Poel Consult, project 1.108.017
4. Complex 4, Prinses Beatrixstraat, Prins Bernhardstraat, Prinses Irenestraat, Prinses Margrietstraat, indicatief bodemonderzoek, juni 1993, Tauw, rapportnummer 3281523
5. Koningin Julianastraat 39 (tank);
 - a. Aanvullend onderzoek Van der Poel, Dev.11, mei 2001;
 - b. Saneringsverslag, Van der Poel Dev.010, februari 2002

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

Ad 1: In de bovengrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor huidig en/of toekomstig gebruik van de locatie.

Ad 2: Zintuiglijk zijn sporen puin aangetroffen. In de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, chroom, toluen en/of xylenen aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor het huidig en/of toekomstig gebruik.

Ad 3: In de bovengrond, ondergrond en in het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden/streefwaarden.

Ad 4: In de grond zijn is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en PAK aangetoond. De resultaten vormen geen belemmering voor huidig en/of toekomstig gebruik van de locatie.

Ad 5: Op de locatie was een tank aanwezig. De tank is verwijderd volgens KIWA-richtlijnen. Onder de fundering van het gebouw (ondergrond) bevindt zich een sterke verontreiniging (olie>interventiewaarde). De omvang van de verontreiniging is niet bekend. In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan olie aangetoond en licht verhoogde gehalten aan xylenen en naftaleen. Voorafgaand aan wijziging van het gebruik en/of grondwerkzaamheden is het nodig de actuele situatie en omvang vast te stellen.

Uitgevoerde activiteiten – voormalige sloten

Op basis van het historisch bodembestand zijn in het gebied een aantal voormalige sloten aanwezig. Deze zijn weergegeven als groene lijnen op bovenstaande afbeelding. Het dempingsmateriaal van de sloten is niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat de sloten (deels) zijn gedempt met bodemvreemd materiaal.

Voorlopige Conclusie ontwerpbestemmingsplan

Bodemonderzoek nodig voor wijzigen bestemming Koninklijke Driehoek: Voor het wijzigen van de bestemming is onderzoek nodig ter plaatse van de voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten/locaties. Voor de ontwikkellocatie Koninklijke driehoek is onderzoek nodig ter plaatse van de voormalige sloten.

Geen onderzoek nodig voor wijzigen bestemming Eigenbouw: Voor de ontwikkeling locatie Eigenbouw geldt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging. Voor het wijzigen van de bestemming is geen bodemonderzoek nodig.

Bodemonderzoek NEN-5740 nodig bij nieuwbouw: Voor de nieuwbouw is, in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 en NEN-5707 nodig. De informatie die verkregen wordt met het bodemonderzoek is ook van belang voor benodigde grondwerkzaamheden en grondverzet, waaronder het bouwrijp maken.

Nader onderzoek Koninklijke driehoek

Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan is nader onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige sloten in de Koninklijke driehoek. Zie Bijlage 7 Aanvullend bodemonderzoek Koninklijke driehoek. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmingen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan, de aanvraag voor de omgevingsvergunningen en de geplande herinrichting van de locatie.

5.3.5 Externe veiligheid

Voor de situatie omtrent externe veiligheid is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst IJsselland (zie Bijlage 8).

Inhoudelijke beoordeling

Inrichting: Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgebied van een in de nabijheid gelegen risicobedrijf. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is niet noodzakelijk.

Transportroutes: Het voorgenomen plan ligt niet binnen 200 meter van een in de nabijheid gelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BTEV) is niet noodzakelijk.

Buisleidingen: Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgebied van een in de nabijheid gelegen hoge druk aardgasbuisleiding. Toetsing aan het Besluit externe buisleidingen (BEVB) is niet noodzakelijk.

Hoogspanningsmasten: De dichtstbijzijnde hoogspanningskabels liggen op ongeveer 230 meter van het plangebied. Formeel vallen hoogspanningskabels niet onder de wet- en regelgeving voor externe veiligheid. Hiermee zijn de masten en kabels niet aangemerkt als risicobron en gelden er ook geen risicocontouren en/of invloedsgebieden in het kader van het externe veiligheid. Echter hebben de hoogspanningsmasten en kabels wel een magneetveldzone die nadelige gevolgen kan hebben voor de mensen die hierin verblijven.

Uit studies in 2005 is aangetoond dat met name kinderen tot 15 jaar gevoelig zijn voor magneetvelden van 0,4 micro tesla als zij daar langdurig aan blootgesteld worden. Voorkomen moet worden dat deze functies in het betreffende magneetveld worden gerealiseerd. Door RIVM is een netwerkkaart opgesteld waar alle hoogspanningskabels op staan weergegeven met de magneetveldzones van 0,4 micro tesla.

De betreffende hoogspanningskabels ten noorden van het plangebied betreffen 110 kV kabels met een magneetveldzone (0,4 micro tesla) van 50 meter aan weerszijden van de kabel. Gezien de betreffende locatie op meer dan 50 meter (230 meter) is gelegen hebben de hoogspanningskabels geen nadelige invloed op de herontwikkeling van de woonwijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de herstructurering van het Oranjekwartier.

5.3.6 Ecologie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Deventer en betreft het noordelijke deel van het Oranjekwartier. Er zullen diverse nieuwbouwwoningen met bijbehorende tuinen en parkeergelegenheid worden gerealiseerd. In dit kader zullen uiteindelijk alle aanwezige opstallen worden geamoveerd. Tevens zullen er waarschijnlijk bomen en lage groenstructuren worden gekapt en geroid. Er zal geen oppervlaktewater worden gedempt.

De ingrepen vinden plaats in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

EcoTierra heeft middels een quickscan de in het gebied aanwezige waarden in beeld gebracht

(EcoTierra, Q2020.050- Quickscan flora en fauna Oranjekwartier te Deventer, 22 april 2020, zie Bijlage 9).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', gelegen op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt tevens buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken' gelegen op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebied en de tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn, met uitzondering van stikstofdepositie, negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden op voorhand met zekerheid uit te sluiten. De effecten van stikstofdepositie in de bouwfase en in de fase van ingebruikname zijn inzichtelijk gemaakt middels een Aeriusberekening (zie verder paragraaf 5.3.7).

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en uitgewerkt in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. De bescherming van het NNN staat geheel los van de Wet natuurbescherming.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afweging. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan is. Aangezien dit project niet in een NNN-gebied ligt, is toetsing van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet noodzakelijk. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn daarmee niet aan de orde.

Soortenbescherming

Flora:

Beschermde flora is niet aangetroffen in het plangebied. Het plangebied bestaat met name uit bebouwing, verharding en een moestuin. Het overige deel is gecultiveerd. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande beschermde flora.

Vogels:

De aanwezigheid van een jaarrond beschermd nest van gierwaluw kan niet worden uitgesloten. Om vast te stellen of er nesten aanwezig zijn en waar deze nesten zich bevinden dient er een nader onderzoek naar gierwaluw plaats te vinden.

De huismus broedt nabij, maar er zijn geen nesten vastgesteld binnen het plangebied. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het functionele leefgebied, het wordt gebruikt om te verblijven en te foerageren. De groenstructuren binnen het plangebied zijn echter niet essentieel, er zijn voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig. Bij de inrichting van de nieuwe tuinen kan wel rekening worden gehouden met de huismus door bijvoorbeeld groenblijvende hagen/ struiken aan te planten.

In de groenstructuren en enkele opstallen in het plangebied wordt gebroed door vogels zonder jaarrond beschermd nest, zoals zwarte kraai, ekster, merel, koolmees en houtduif. De sloop, rooi- en bouwwerkzaamheden dienen derhalve zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren:

Egel: Het is aannemelijk dat exemplaren van de egel voorkomen in het plangebied. De ingrepen zullen mogelijk tot gevolg hebben dat er significant functioneel leefgebied/verblijfplaatsen van de egel verloren gaan. Om aanwezigheid van de egel vast te stellen dient er tijdens het benodigde vleermuizenonderzoek (zie paragraaf vleermuizen) ook gelet te worden op aanwezigheid van de egel.

Vleermuizen:

Bij de school A in het plangebied kunnen aan de straatzijde en bij een deel van de fietsenstalling (ook straatzijde) in potentie kleinere verblijven van vleermuizen aanwezig zijn. Er zal een nader onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden. School B is niet geschikt voor vleermuizen bevonden.

In het plangebied zijn diverse bomen aanwezig met potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende soorten. Wanneer bekend is welke bomen gekapt worden dient er gekeken te worden of er door de kap potentiële verblijfplaatsen direct of indirect worden aangetast.

Verstoring door licht tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient voorkomen te worden.

Er zal door vleermuizen gefoerageerd worden binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn. Er gaan geen vliegroutes verloren het kader van onderhavig project.

Amfibieën, reptielen en vissen:

Binnen het plangebied zijn geen exemplaren waargenomen of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroepen, mits de zorgplicht wordt nageleefd.

Ongewervelden/ overige soorten:

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of voorkomen op de 'nationale lijst'. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten

Conclusie

Vanuit ecologie zijn er nadere onderzoeken nodig naar de soorten gierzwaluw, egel en vleermuis. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen deze onderzoeken toegevoegd worden.

5.3.7 Stikstof

Voor het realiseren van de bijna 100 nieuwe woningen is het noodzakelijk om, in het kader van de Wet Natuurbescherming, de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken.

Algemeen

Ingevolge artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming zijn er Natura 2000-gebieden aangewezen ter uitvoering van Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. Dit impliceert dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor deze gebieden en dat negatieve gevolgen zo veel mogelijk beperkt dienen te worden. Voor de habitattypen en leefgebieden waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden in Natura 2000-gebieden zijn kritische depositiewaarden (KDW) voor stikstofdepositie vastgesteld. Met de KDW

wordt bedoeld: de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Plannen zoals de ontwikkeling van Oranjekwartier kunnen door stikstofemissie effect hebben op habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden en gelet op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten verslechteren. Gezien het gegeven dat stikstofemissie, in de vorm van stikstofoxiden (NOx) of ammoniak (NH₃), kan plaatsvinden bij onder andere landbouw, gemotoriseerd verkeer, industrie en ook bij de verwarming van huizen, is het wettelijk vereist deze emissie in beeld te brengen.

Onderzoek

In mei 2021 is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de ontwikkelingen in het Oranjekwartier (Memo stikstofdepositie onderzoek 105 woningen Deventer Oranjekwartier, Hegeman ontwikkeling, zie Bijlage 10).

Het plangebied ligt op ongeveer 2,1 kilometer ten noordoosten van Natura 2000-gebied de Rijntakken, waardoor stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling aan de orde kunnen zijn. Door recente ontwikkelingen is het ook voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen relevant om te beschouwen of sprake is van stikstofdepositie in de naturagebieden als gevolg van het plan. Daarbij moeten zowel de gevolgen van de sloopfase, bouwfase, feitelijke situatie en de gebruikersfase in kaart worden gebracht. In deze ontwikkeling zijn de sloop, bouw- en gebruiksfase relevant.

Sloop- en bouwfase

Ten behoeve van de bouwfase, is de stikstofdepositieberekening opgesteld in AERIUS. Doordat de uitvoering van de verschillende plannen, over meerdere jaren wordt uitgevoerd, zijn er in Aerijs 3 fases uitgewerkt:

- Sloop-, bouwrijp- en bouwfase 63 woningen (deel 1 en 2) (locatie 'koninklijke driehoek')
- Woonrijp fase 63 woningen (Deel 3) (locatie 'koninklijke driehoek')
- Sloop- en bouwfase 42 woningen (deel 4, 5 en 6) (locatie '36 woningen')

Voor de bouwfase zijn de vervoersbewegingen en draaiuren in de bouwfase uitgewerkt en berekend met de AERIUS calculator. Uit de berekeningen voor de bouwfase is gebleken dat er geen stikstofdepositie is in het Natura 2000-gebied Rijntakken hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

In Aerijs zitten kentallen voor de gebruiksfase. Deze zijn echter gebaseerd op gasgestookte woningen. In het plan Oranjekwartier zal gasloos gebouwd worden. In dat geval mag gerekend worden met een emissiefactor 0 voor woningen. De belangrijkste component voor stikstofemissie zal het verkeer zijn.

In het Oranjekwartier worden in twee fases woningen gebouwd, 63 woningen op de locatie Koninklijke driehoek en 42 woningen als sloop/ nieuwbouw, locatie '36 woningen'. De woningen worden ontsloten door de Koningin Wilhelminalaan en de Karel de Grotelaan. In de berekening wordt het verkeer meegenomen van de bouwlocatie tot aan rotonde met de Marijnenenk. Het aantal lichte voertuigen bedraagt 8 vervoersbewegingen per woning per dag. Dit zijn 840 bewegingen per weekdag. Voor het vrachtverkeer wordt uitgegaan van ca. 1% van de lichte voertuigen of te wel 9 zware vrachtwagens per weekdag.

Uit de Aerijs-berekening blijkt dat vanwege het verkeer tijdens de gebruiksfase de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j is.

Conclusie

De stikstofemissie vanwege de bouw van de 105 woningen in het Oranjekwartier te Deventer zal tijdens de sloop, bouw en gebruiksfase géén stikstofemissie van meer dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebieden hebben. In dit geval is er geen vergunningplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

5.3.8 MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. Wanneer dit moet gebeuren staat in het Besluit Milieueffectrapportage. In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft beneden die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	---	---	---

Vergewisplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 . Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland

(NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

Conclusie

In de paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.4 Leidingen en kabels

5.4.1 Hoogspanningsverbinding

Ten noorden van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen (110 kV-lijn Platvoet-Rijssen-Goor en de 110 kV-lijn Platvoet-Bergweide). Vanuit het zakelijk recht dient voor deze lijnen een zone van 27,5 meter te worden vrijgehouden voor onderhoud en vallend ijs. Er gelden daarnaast eisen vanuit volksgezondheid. Er dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen en wijzigen van bestaande plannen zo veel als redelijkerwijs mogelijk is worden vermeden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, in relatie tot verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies.

Toetsing Oranjekwartier

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Steenbrugge is reeds in 2007 door netbeheerder Essent Noord technische maatregelen uitgevoerd (configuratie van de lijnen) waardoor de zonebreedten zijn teruggebracht van 72 tot 63 meter naar 31 tot 48 meter.

In 2015 is de ligging van de magneetvelden opnieuw in beeld gebracht volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015). De van bebouwing vrij te houden zone varieert nu van 40 tot 45 meter.

Conclusie

Het plangebied Oranjekwartier ligt op een afstand van meer dan 250 meter van de hoogspanningsleidingen. Hiermee ligt de nieuwe bebouwing niet binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). Op basis van deze gegevens hoeven gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen niet verder onderzocht te worden.

5.4.2 Overige kabels en leidingen

Er zullen ten behoeve van de realisatie van de woonwijk in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen aangelegd worden. Dit betreffen onder meer rioleringsbuizen, telecomkabels en waterleidingen. Deze kabels en leidingen leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen zullen worden opgenomen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

Conclusie

De overige leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoer van het bestemmingsplan.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

5.5.2 Voorkeursbeleid hemelwater en klimaatbestendig

De voorkeur van de gemeente Deventer en WDODelta is om hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren in de bodem. Dit vindt in eerste instantie plaats via oppervlakkige, bovengrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien bovengronds afvoeren niet mogelijk is, wordt gekozen voor ondergrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien infiltratie niet mogelijk is dan mag hemelwater via een bodempassage naar bijvoorbeeld oppervlaktewater worden afgevoerd.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Voor dit plan gaat het om het om een bui van 111 mm in 48 uur (eis WDODelta) en een bui van 64 mm in één uur. Om te bevorderen dat de normale regenval lokaal wordt opgevangen en verwerkt, hanteert de gemeente als eis dat een infiltratievoorziening met een inhoud van 20 mm op particulier terrein wordt gerealiseerd. De berging op particulier terrein maakt onderdeel uit van de totale bergingsopgave.

5.5.3 Bodemopbouw

In het plangebied varieert het maaiveldniveau van circa +5,1 tot +5,8 m NAP. In het gebied Koninklijke driehoek varieert het maaiveld niveau overwegend tussen +5,2 en +5,8 m NAP. Het maaiveld loopt af richting de straten Prinses Beatrixstraat en Koningin Julianastraat tot circa +5,1 m NAP. Ter plaatse van de 36 woningen varieert het maaiveld niveau overwegend tussen +5,1 en +5,6 m NAP.

De eerste 0,5 meter bestaat uit matig fijn zand met een zwak siltige en zwak tot matig heumeuse bijmenging. Vanaf 0,5 tot 1,5 meter diepte bestaat de bodem hoofdzakelijk uit matig fijn zand met zwak siltige bijmenging. Vanaf 1,5 tot 7 meter diepte bestaat de bodem hoofdzakelijk uit matig grof zand met zwak siltige bijmenging en is lokaal zwak grindig (ter plaatse van de 36 woningen). Lokaal komt in het noordelijke deel van de driehoek een dunne kleilaag (max. 0,2 m dik) voor op circa 2,9 m -mv. Deze laag is niet gebiedsdekkend aanwezig.

De doorlatendheid (k-waarde) van de onverzadigde bodem (ondiep) in het plangebied varieert tussen 0 en 1,3 m/dag. Gemiddeld genomen varieert de ondiepe bodemdoorlatendheid sterk en is deze te

kwalificeren als matig tot slecht. Een verklaring voor deze variatie in (lage) doorlatendheid van de ondiepe bodem is de combinatie van fijn zand en de hoeveelheid siltige bijmenging. Wanneer ondiepe infiltratievoorzieningen worden toegepast dient bij het ontwerp hiervan rekening gehouden te worden met de lokaal beperkte bodemdoorlatendheid. Hierbij valt te denken aan het toepassen van bodemverbetering en/of drainage om de infiltratiecapaciteit te vergroten en in de toekomst te waarborgen.

De horizontale bodemdoorlatendheid van de verzadigde bodem (diep), uitgevoerd met de constant head-methode (verhoging) varieert tussen de 5 tot 10 m/dag. Geconcludeerd wordt dat het watervoerend pakket goed doorlatend is. Met de constant head-methode (verlaging) varieert de horizontale bodemdoorlatendheid tussen 16 tot 39 m/dag. Ook hiervoor kan geconcludeerd worden dat het watervoerend pakket (zeer) goed doorlatend is en uitermate geschikt is om in te infiltreren.

5.5.4 Grondwater

Uit DINOloket blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen peilbuizen aanwezig zijn. In het grondwatermeetnet van de gemeente Deventer zijn twee peilbuizen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Op basis van de twee peilbuizen van de gemeente is een indicatie van de Representatieve Hoogste Grondwaterstand (RHG) te maken voor geplaatste peilbuizen.

Op basis van de peilbuizen en momentopnames is een indicatie van de representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) bepaald van circa +4,1 m NAP voor het gehele plangebied. De ontwateringsdiepte bedraagt in een RHG-situatie veelal meer dan 1,0 m-mv op basis van het gemiddelde wegpeil in het plangebied (+5,1 m NAP). Lokaal ligt het maaiveld hoger of juist iets lager, waardoor hier de ontwateringsdiepte afwijkt.

Op basis van gegevens van de provincie Overijssel is bepaald dat het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of drinkwaterwingebied is gelegen. Wel ligt het plangebied in een restrictiegebied dieptebeperking. Dit betreft een boringsvrije zone vanuit Salland Diep (drinkwater). Boringen zijn tot max. 50 m diepte toegestaan.

5.5.5 Oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). Het plangebied bevindt zich in peilgebied 867 met een streefpeil van +3,9 m NAP.

Er is een primaire watergang de Zandwetering (SW.75) gesitueerd ten noorden van het plangebied en een primaire watergang (SW.75.58) aanwezig welke in een bocht onderlangs het plangebied loopt (figuur 2.6). Op basis van de legger voert de watergang het water in noordwestelijke richting af naar de Zandwetering. Op basis van het peilmak heeft de watergang heeft een streefpeil van +3,9 m NAP en de Zandwetering boven het plangebied een streefpeil van +4,0 m NAP en richting het westen een streefpeil van +3,5 tot 3,7 m NAP.

5.5.6 Hemelwater

Het totale plangebied heeft een bruto oppervlak van 3,71 ha. In totaal omvat het plan circa 18.440 m² nieuw verhard oppervlak, waarvoor 20 mm waterberging wordt gerealiseerd.

Voor de nieuwbouwwontwikkeling is het nodig om een bergings-/infiltratievoorziening te realiseren voor 20 mm hemelwater per m² nieuw verhard oppervlak. Voor de bergingsopgave telt al het nieuwe verhard oppervlak (dakoppervlak + terreinverharding) mee. De totale bergingsopgave bedraagt daarmee

maximaal 369 m³. Er dient circa 146 m³ waterberging gerealiseerd te worden in openbaar terrein en maximaal 223 m³ waterberging op uitgeefbaar terrein. Deze oppervlakken en berging zijn aangemerkt als worst-case situatie, in de praktijk zal de hoeveelheid verharding vermoedelijk minder zijn.

Om de waterbergingsopgave te realiseren zijn een aantal aspecten van belang:

- Het verhard oppervlak moet hemelwater af kunnen voeren naar de voorziening. Zo mogen de afvoerafstanden bijvoorbeeld niet te groot zijn en dient de neerslag onder vrij verval naar de voorziening geleid te worden. Daarom geen bergingsvoorziening realiseren op grote afstand van verhard oppervlak en ook niet op de hoger gelegen delen van het plangebied
- Wanneer het hemelwater eenmaal is geborgen, dient dit vertraagd afgevoerd te worden. Dit kan middels infiltratie naar de ondergrond, waarbij de bodem voldoende doorlatend moet zijn (maar niet té doorlatend), of via een knijpconstructie naar oppervlaktewater (rekening houdend met een afvoercapaciteit van 0,8 l/s/ha)

Om water zichtbaar te maken in de wijk, heeft het de voorkeur om bovengrondse bergingsvoorzieningen toe te passen, bijvoorbeeld wadi's. Mocht er niet voldoende ruimte beschikbaar zijn, dan kunnen ondergrondse voorzieningen worden toegepast, bijvoorbeeld IT-riolering of waterbergende wegfundering. Deze keuze staat nog vrij, echter gaat wel de voorkeur uit naar een beperkt aantal systemen vanwege het beheer en onderhoud.

In het plangebied van Oranjekwartier volgt uit de doorlatendheidsmetingen dat de eerste meters van de ondergrond slecht tot matig doorlatend zijn. Hierdoor zijn infiltratievoorzieningen in deze laag niet zonder meer mogelijk. Op grotere diepte is wel sprake van een hoge doorlatendheid met een potentieel grote infiltratiecapaciteit. Voor het realiseren van de infiltratie/afvoer zijn de volgende opties mogelijk:

- Onder wadi's bodemverbetering met een afvoerdrain toepassen, zodat neerslag in de wadi geborgen kan worden, om vervolgens vertraagd via de bodemverbetering en of drainageleiding afgevoerd te kunnen worden (al dan niet via een HWA-stelsel).
- Ook is het mogelijk om een verbinding te maken met het goed doorlatende watervoerend pakket door middel van diepte-infiltratie met infiltratieputten of zand-/grindpalen. De bergingsvoorzieningen (wadi's, waterbergende wegfundering, IT-riolering, et cetera) worden verbonden met deze putten of zand-/grindpalen. Daarmee komt de neerslag ten goede aan het grondwatersysteem. Van belang is dat er goede voorzuivering plaatsvindt, zodat er geen vuil in de diepte-infiltratie terechtkomt.

Specifiek voor de waterberging op eigen terrein is de vertraagde afvoer van neerslag een belangrijk aandachtspunt. Omdat de ondiepe ondergrond matig tot slecht doorlatend is, kan dit leiden tot 'badkuipjes', infiltratievoorzieningen die één keer volstromen, maar daarna slecht ledigen. Indien nodig moeten op eigen terrein (individuele) maatregelen worden getroffen om te zorgen dat de voorziening zich binnen afzienbare tijd (circa 24-48 uur) kan ledigen. Een koppeling met het infiltratiesysteem in openbaar terrein is niet toegestaan.

In het waterstructuurplan is per deelgebied opgenomen aan welke bergseisen moet worden voldaan. In het plan is daarbij gekozen voor een beperkt aantal systemen. Een veelvoud aan systemen bemoeilijkt het ontwerp, het beheer en onderhoud en kent een groter risico op foute aansluitingen of het verkeerd functioneren van voorzieningen.

- Nieuw verhard oppervlak van uitgeefbaar terrein dient 20 mm neerslag op eigen terrein te bergen. Een teveel aan neerslag mag (bovengronds, oppervlakkig) afstromen naar openbaar terrein.
- Trottoirs welke direct aan groenstroken grenzen, kunnen afwateren op een te realiseren laagte in het groen, alwaar het water wordt geborgen en in de bodem kan infiltreren.
- Voor nieuwe openbare wegverharding en parkeerplaatsen wordt gekozen voor waterbergende wegfundering. Vanuit deze voorziening kan neerslag in de bodem infiltreren, of via een overloop

naar een diepte-infiltratieput stromen, alwaar het in een goed doorlatend zandpakket kan infiltreren. De wegfundering bestaat uit circa 15 cm dik 'Deventer mengsel'.

Op deze manier wordt de volledige bergingsopgave gerealiseerd. Door in de wegfundering enige overcapaciteit te creëren met een overloop (vertraagde afvoer) naar het watervoerend pakket (diepte-infiltratie) wordt een robuust systeem verkregen. Daarmee wordt zoveel mogelijk neerslag in het gebied vastgehouden, waarmee gelijk ook wordt bijgedragen aan het tegengaan van droogtestress in het gebied. In het definitief ontwerp wordt de waterstructuur nader gedimensioneerd.

5.5.7 Afvalwater

Het overgrote deel van het plangebied is aangesloten op een gemengd rioelstelsel (figuur 2.7), welke afvoert naar de RWZI Deventer nabij de IJssel.

Het hoofdriool is gelegen in de Koningin Wilhelminastraat en Prinses Beatrixstraat (diameter van Ø 400 tot 600 mm) en voert in noordwestelijke richting af naar de Karel de Grotelaan (figuur 2.7).

Het gemengde riool in de Prinses Margrietstraat, Prinses Marijkestraat, Mecklenburgstraat, Wezenland en Prinses Irenestraat heeft een diameter van Ø 285 tot 300 mm. Vanuit digitale inventarisatie is gebleken dat een IT-riool in de prinses Marijkestraat aanwezig is.

5.5.8 Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel in artikel 2.14.3 aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming waarbij het gaat om minder snel en ondiep onderlopende gebieden en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar.

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen de dijkkring zijn mogelijk indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Omdat er voor het dijkkringgebied sprake is van een minder snel en ondiep onderlopend gebied, in het gebied is er een kleine kans op overstroming. Het gaat hier dan ook vooral om bewustwording.

5.5.9 **Watertoets**

Op 28 mei 2021 is ten behoeve van dit bestemmingsplan de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat is dat de normale procedure doorlopen moet worden. Het Waterstructuurplan dat wordt opgesteld voor de ontwikkelingen in het plangebied zal worden besproken met het waterschap.

5.6 **Verkeer en parkeren**

Ontsluiting

Bij de ontwikkeling in het Oranjekwartier blijft de verkeersstructuur grotendeels hetzelfde. De bestaande woningen blijven via dezelfde wegen ontsloten. Wel zal de openbare ruimte op een aantal locaties heringericht worden. Ook is door het omdraaien van de woningen op enkele locaties de openbare ruimte verruild voor tuinen en vice versa. Deze grondruilen hebben geen invloed op de ontsluitingsstructuur van de wijk.

Met de nieuwbouw worden er tientallen woningen toegevoegd. Deze woningen komen in plaats van schoolgebouwen, waardoor het aantal verkeersbewegingen niet aanzienlijk zal toenemen. Het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot aanpassingen in de hoofdwegenstructuur.

Parkeren

Voor het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw van de woningen in het Oranjekwartier wordt aangesloten bij de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor de ontwikkeling van de 65 nieuwe woningen in de Koninklijke driehoek geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. In het plangebied worden 117 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de normen in het parkeerbeleid. Ook is er een parkeertelling uitgevoerd door NDC, waarin geconcludeerd wordt dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

5.7 **Sociale veiligheid**

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

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 etc.) 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.

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 vast 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 hebben we 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 maken we samen met het bestaande bestemmingsplan voor het gehele buitengebied één omgevingsplan voor ons 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 Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 5 Algemene regels
- Hoofdstuk 6 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 Dit bestemmingsplan

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 Detailhandel, dienstverlening en horeca

Aan de Koningin Julianastraat is het mogelijk om op de begane grond van de bebouwing aan het Piekfijnplein winkels te vestigen, conform de bestaande situatie. Deze mogelijkheid is opgenomen binnen Artikel 3 Detailhandel - begane grond. Ook is het op deze locatie mogelijk om dienstverlenende bedrijven zoals een kapsalon te vestigen op de begane grond, zoals opgenomen in Artikel 4 Dienstverlening - begane grond. Tevens zijn ook horecabedrijven toegelaten op de begane grond, zoals de bestaande snackbar en het Chinees restaurant. Deze functie is opgenomen in Artikel 7 Horeca - 2b begane grond.

6.2.2.2 Wonen

Artikel 10 Wonen

De bestaande grondgebonden woningen in het plangebied zijn opgenomen binnen de functie Wonen. Binnen deze functie zijn niet-gestapelde woningen toegelaten. Ook is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, binnen deze functie een beroep- of bedrijf aan huis uit te oefenen of een kleinschalige kinderopvang te hebben. Ook zijn zorgwoningen toegelaten, mits hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 11 Wonen - gestapeld

De bestaande appartementen in het plangebied zijn opgenomen binnen de functie 'Wonen - gestapeld'. Ook binnen deze functie mag een beroep- of bedrijf aan huis uitgeoefend worden of een kleinschalige kinderopvang zijn. Ook zijn zorgwoningen toegelaten, mits hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

Op de centrumlocatie aan het Piekfijnplein is het mogelijk om eengezinswoningen of appartementen te realiseren. Op deze locatie aan de Koningin Julianastraat zijn dan ook beide functies, zowel Wonen als Wonen - gestapeld opgenomen.

Artikel 12 Wonen - Oranjekwartier

De locaties waar nieuwe woningen opgericht worden hebben de functie Wonen - Oranjekwartier. Dit is een brede functie, waarbinnen de functies wonen, maar ook verkeer en groenvoorzieningen toegelaten zijn. Met deze brede functie wordt enige flexibiliteit in de uitvoering mogelijk.

Natuurinclusief bouwen

Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat deze natuurinclusief moeten worden gebouwd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in zowel de gebruiksregel als de bijbehorende bouwregels. Per deelgebied dient een bepaald aantal punten te worden behaald om te kunnen voldoen aan de voorwaarde voor het natuurinclusief bouwen.

Beroep en bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang

Binnen alle hiervoor genoemde vormen van wonen is ook de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis opgenomen. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. In de Algemene regels zijn de voorwaarden opgenomen waar een beroep- of bedrijf aan huis moet voldoen.

Naast de mogelijkheden voor een beroep- of bedrijf aan huis geldt dat binnen de woonfuncties ook een kleinschalige kinderopvang gerealiseerd kan worden. Dit betreft onder andere gastouderopvang. Hiertoe zijn in de Algemene regels voorwaarden opgenomen.

Zorgwoningen

Ook is het mogelijk om, met een omgevingsvergunning, een zorgwoning vestigen. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Voorwaardelijke verplichtingen geluid

Op een deel van het nieuwe woongebied worden woningen gebouwd nabij de Emmanuelkerk. Om ervoor te zorgen dat er met het geluid van de kerk toch sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de meest dichtbij te bouwen woningen, zijn er een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Binnen de functie Wonen-Oranjekwartier geldt dat de woningen alleen gebruikt mogen worden als de maatregelen genoemd in de voorwaardelijke verplichtingen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

In artikel 12.3 gaat het over een goede isolatie van de woningen, ook als het gaat om vergunningsvrije aanbouwen. Dit is zodanig verwoord dat het gebruik van de woningen alleen is toegestaan als het geluid in de woning niet meer bedraagt dan de genoemde normen.

In artikel 12.4 gaat het over het aanbrengen van een geluidwerende voorziening, zoals een voorzetraam, op de eerste en hogere verdiepingen. Door deze voorziening mag het geluid op de te openen geveldelen van de woningen (zoals de ramen) in de avondperiode niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Het geluid in de tuinen is aanvaardbaar als in een aantal tuinen een geluidsscherm met een bepaalde massa wordt gebouwd en in stand wordt gehouden.

6.2.2.3 Groen en water

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is opgenomen binnen de functie Groen. Binnen deze functie zijn in ieder geval toegelaten parken, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten zijn mogelijk binnen deze functie.

Binnen deze functie zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze functie toegestaan. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

De groengebieden zijn vaak tevens bestemd voor de opvang en berging van water, dit is dan ook in de functie opgenomen door dit specifiek op te nemen: waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's.

Ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegelaten (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in bermen etcetera).

Verder zijn toegestaan geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten.

In de functie zijn enkele voorzieningen alleen mogelijk als daarvoor eerst een omgevingsvergunning is verleend. Dit betreft het aanleggen van parkeerplaatsen en volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten.

6.2.2.4 Verkeer

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

6.2.2.5 Nutsvoorzieningen

In het plangebied is aan de Prins Hendrikstraat een trafohuisje van Enexis gevestigd. Deze voorziening is opgenomen in Artikel 8 Nutsvoorziening. In de rest van de wijk zijn kleinere nutsvoorzieningen aanwezig, die niet apart als nutsvoorziening worden aangeduid. Deze kleine voorzieningen zijn vergunningsvrij waardoor het bestemmingsplan hier geen regels voor hoeft te stellen.

6.2.3 **Bouwregels**

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om Bouwregel-07, Bouwregel-11, Bouwregel-16, Bouwregel-21, Bouwregel-25, Bouwregel-26 en Bouwregel-28.

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.

Voor de nieuwe woningen in het gebied is Bouwregel-16 van toepassing. Hiervoor geldt dat er voor een aantal specifieke bouwregels een koppeling is gemaakt met de functie Wonen - Oranjekwartier. Zo geldt er alleen voor de nieuwe woningen een voorwaardelijke verplichting om natuurinclusief te bouwen en geldt in **artikel 15.3** een voorwaardelijke verplichting om in de nabijheid van de Emmanuelkerk te voldoen aan de geluidsnormen voor een goed woon- en leefklimaat.

In artikel 15.4 gaat het om voorwaardelijke verplichtingen waarbij een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend als maatregelen zijn uitgevoerd.

Het gaat hierbij over het aanbrengen van een geluidwerende voorziening, zoals een voorzetraam, op de eerste en hogere verdiepingen. Door deze voorziening mag het geluid op de te openen **geveldelen van de woningen** (zoals de ramen) in de avondperiode niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Het geluid in de tuinen is aanvaardbaar als in een aantal tuinen een geluidsscherm met een bepaalde massa wordt gebouwd en in stand wordt gehouden.

6.2.4 **Dubbelbestemmingen**

Hoofdstuk 4 bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik en/of de bouwmogelijkheden. Het gaat hierbij in dit plangebied uitsluitend om de bescherming van Archeologische waarden.

Het doel van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is het beperken van gebruiks- en bouwmogelijkheden of juist om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. De toegelaten functie- en bouwregels geven in die gevallen onvoldoende bescherming of mogelijkheden voor het betreffende gebied.

In een gebied kunnen meerdere functieregels en dubbelbestemmingen aanwezig zijn. In een dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen, waardoor in een gebied twee bouwregels kunnen gelden.

De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen voorrangsbevestiging. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde

bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Archeologische waarden

In dit bestemmingsplan zijn diverse archeologische waarden aanwezig. Deze waarden worden beschermd door middel van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen kennen allen dezelfde elementen maar variëren onder andere in de gehanteerde oppervlaktegrenzen. Deze oppervlaktegrenzen bepalen welke ingrepen zonder archeologische voorwaarden aan bouwregels of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 2 : Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4 : Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

6.2.5 Algemene regels

Hoofdstuk 5 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, afwijkingregels en wijzigingsregels en de anti-dubbeltelregel.

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik mogelijk is gemaakt, na realisatie daarvan, door feitelijke gebruiksverandering opnieuw (voor een tweede keer) gebruik zou kunnen worden gemaakt. Grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van een bouwplan, mag niet een tweede maal meetellen voor de toelaatbaarheid van andere bouwplannen. De anti-dubbeltelregel is een standaard regel, die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 23 Algemene bouwregels: De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegelaten, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling. Indien er sprake is van nieuwbouw dan mogen ook de bestaande afstanden en maten worden aangehouden.

In het plangebied moet worden gezorgd voor voldoende waterberging. Deze normen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan. In deze planregel is een 'Voorwaardelijke verplichting waterberging' opgenomen dat alleen gebouwd mag worden als wordt er voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Hierbij is een verwijzing opgenomen naar het betreffende beleid.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn meerdere bepalingen opgenomen met betrekking tot algemene regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken.

- Strijdig gebruik: Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de toegelaten functies. Een aantal functies worden specifiek benoemd als strijdig gebruik, om discussies te vermijden.
- Beroep of bedrijf aan huis: Dit betreft de bepalingen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
- Kleinschalige kinderopvang: In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegelaten wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidssituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang.
- Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen: In deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeren conform de parkeereis uit de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 of de rechtsopvolgers daarvan. Voorts is een lid opgenomen om ook voor de behoefte in ruimte voor laden en lossen de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 van toepassing te laten zijn. Het is mogelijk om van deze regel af te wijken middels een omgevingsvergunning. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien dat in het betreffende beleid is opgenomen en onder de daarin bepaalde voorwaarden of als er andere zwaarwegende belangen zijn die het afwijken hiervan rechtvaardigen.
- Voorwaardelijke verplichting waterberging: In het plangebied moet worden gezorgd voor voldoende waterberging. Deze normen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan. In deze planregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij een verwijzing is opgenomen naar het betreffende beleid.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen of bouwgrenzen in geringe mate aan te passen.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

- Wijziging bestemmings- en bouwvlakken: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken (vlakken met eenzelfde toegelaten functie) en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

6.2.6 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk 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 vorige 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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

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 m² 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 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente, Hegeman en Eigenbouw. Met deze partijen is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In januari 2019 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Eigen Bouw en Woonbedrijf Ieder1 een bewonersavond georganiseerd. In een open gesprek is het ambitiedocument besproken met de bewoners. Tijdens de avond zijn bewoners uitgenodigd om input te geven voor het ambitiedocument.

Aansluitend op het proces om te komen tot dit ambitiedocument worden door de partners in het gebied gezamenlijk de uitvoeringsplannen opgesteld waarin tussen deze partners de intenties met de bebouwde en onbebouwde omgeving, alsmede de sociale interventies worden vastgelegd. De huidige partners blijven eveneens partner in de uitvoering. Vooruitlopend op deze uitvoeringsplannen wordt in sommige delen van de buurt al gestart met het aanpakken van achterstallig onderhoud.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakronde gehouden. De omwonenden van het plangebied hebben kennis genomen van het ambitiedocument en worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen middels de Oranjekrant. Er zijn meerdere informatiemomenten geweest waarin de

plannen zijn toegelicht. Daarom is besloten om de inspraak op het bestemmingsplan achterwege te laten. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van meer dan 6 woningen. Vooroverleg met de provincie is noodzakelijk.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van bijna 120 wooneenheden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de behoefte aan de woningen en hoe het plan past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Via een elektronische kennisgeving is 2 juni 2021 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept bestemmingsplan 'Chw Oranjekwartier'.

In het kader van de regionale woonafspraken is het concept bestemmingsplan voorgelegd aan de 2 gemeenten binnen de subregio (Raalte en Olst-Wijhe).

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 5.5.