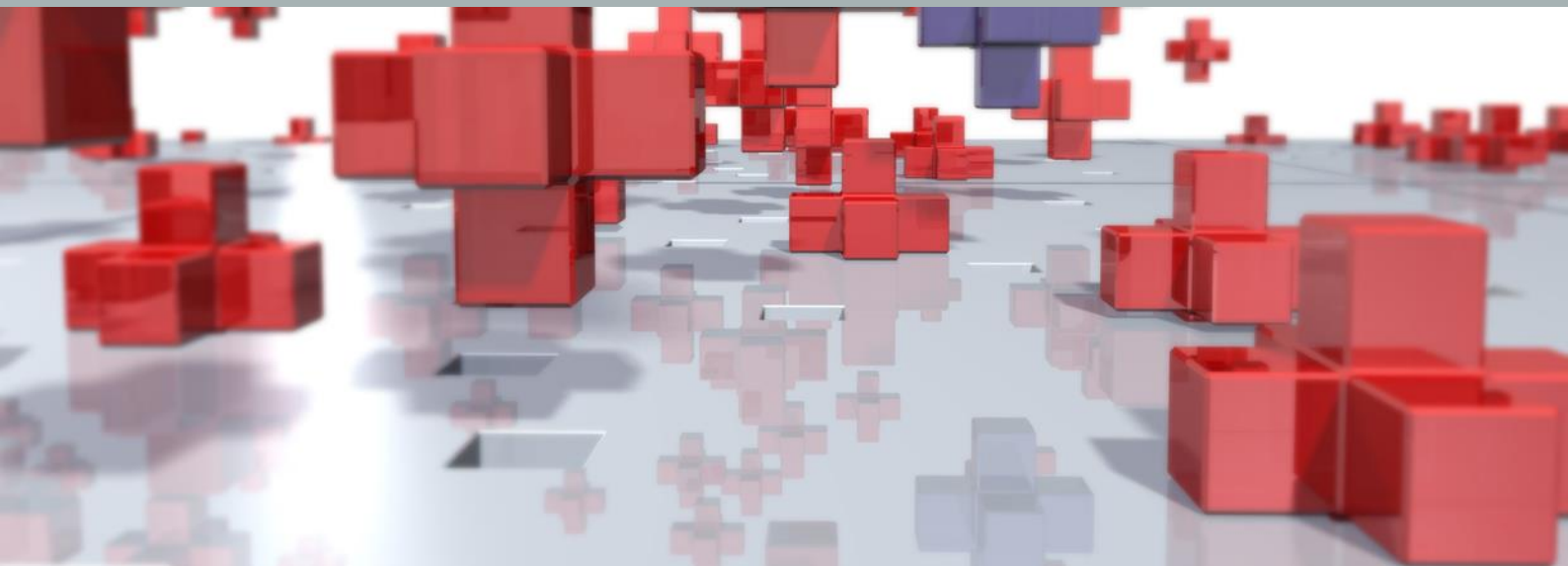


Bestemmingsplan Geertruidentuin

Gemeente Deventer

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Geertruidentuin**  
**Gemeente Deventer**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211x09473_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0150.P359-VG01
Datum:	15 januari 2020
Opdrachtgever:	Synchroon B.V.
Projectteam BRO:	WdR, AD, DvM
Concept:	21 juni 2018 / 4 april 2019 / 9 april 2019
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	9 juli 2019
Vaststelling:	26 februari 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

**Geertridentuin**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Introductie	7
1.2      Plangebied	9
1.3      Vigerend bestemmingsplan	10
1.4      Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1      Historie	13
2.2      Huidige situatie	14
2.3      Stedenbouwkundig plan Geertruidentuin	15
2.4      Beeldkwaliteit	18
2.5      Programma	18
2.6      Verkeer en parkeren	20
<b>Hoofdstuk 3      BELEIDSKADERS</b>	<b>25</b>
3.1      Rijksbeleid	25
3.2      Provinciaal beleid	28
3.3      Regionaal beleid	30
3.4      Gemeentelijk beleid	31
<b>Hoofdstuk 4      OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>45</b>
4.1      Geluid	45
4.2      Bedrijven en milieuzonering	48
4.3      Ecologie	52
4.4      Bodem	55
4.5      Luchtkwaliteit	58
4.6      Externe veiligheid	60
4.7      Water	63
4.8      Archeologie	67
4.9      Cultuurhistorie	71
4.10      Vormvrije m.e.r.-beoordeling	73
4.11      Duurzaamheid	74
<b>Hoofdstuk 5      Juridische planopzet</b>	<b>77</b>
5.1      Inleiding	77
5.2      Plansystematiek	77
5.3      Bestemmingen	79
<b>Hoofdstuk 6      UITVOERBAARHEID</b>	<b>83</b>
6.1      Economische uitvoerbaarheid	83
6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83



## Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Introductie

De locatie van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis aan de Ceintuurbaan in Deventer is sinds het vertrek van het ziekenhuis in 2008 in afwachting van herontwikkeling. Het merendeel van de bij het ziekenhuis behorende bebouwing is daartoe enige jaren geleden gesloopt. Het monumentale hekwerk met de gemetselde penanten op de eigendomsgrens van het ziekenhuisterrein is nog grotendeels aanwezig. Tevens staan er nog een aantal monumentale bomen op de locatie.

In 2010 heeft het SMCD-gebouw (SMCD staat voor Sociaal Medisch Centrum Deventer) de status van gemeentelijk monument gekregen. De mogelijkheid van vervangende nieuwbouw ter plekke van het SMCD-gebouw, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig concept uit 2005 is daarmee komen te vervallen.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' in 2009, dat de herontwikkeling mogelijk maakte, hebben economische omstandigheden het proces stil gelegd. Na de economische crisis maakt de ontwikkelende partij Synchron in 2016 een doorstart met de planvorming voor de Geertruidenlocatie. Het is het op dat moment niet meer opportuun om de ontwikkeling volledig op de stedenbouwkundige opzet van 2005 te enten; dit als gevolg van onder andere de sterk veranderde woningbouwvraag t.o.v. 2005, de in 2016 geldende spelregels voor de prioritering van woningbouwlocaties in Deventer, de typering van de Geertruidenlocatie in de Structuurvisie Stadsaszone (2013) als een ontwikkellocatie voor een gemengd woonmilieu (met behoud en versterking van het cultuurhistorisch verhaal), de aanwijzing van het SMCD -gebouw als gemeentelijk monument en de toenemende aandacht voor duurzaam bouwen.



Figuur 1.1: Ligging Geertruidentuin binnen Deventer



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt midden in het stedelijk weefsel van de stad Deventer. Met zowel het NS-station als de historische binnenstad op loop- en fietsafstand (hemelsbreed respectievelijk op 700 meter en ruim een kilometer), de nabijheid van het buitengebied en de ligging in het gewaardeerde Rollecatekwartier, biedt de locatie ruimte aan de ontwikkeling van een nieuw, uniek stukje Deventer. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de H.J.P. Fesewurstraat, aan de westzijde door de Van Calcarstraat, aan de zuidzijde door de Ceintuurbaan en aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg.

Het merendeel van de bij het ziekenhuis behorende na-oorlogse bebouwing is enige jaren geleden gesloopt. Het karakteristieke en inmiddels als gemeentelijk monument aangeduide SMCD-gebouw is, evenals de voormalige apotheek aan de Van Calcarstraat, behouden. Voor een belangrijk deel is ook het hekwerk met de gemetselde penanten op de eigendomsgrens van het ziekenhuisterrein nog aanwezig, waarachter de bomen inmiddels tot volle wasdom zijn gekomen.

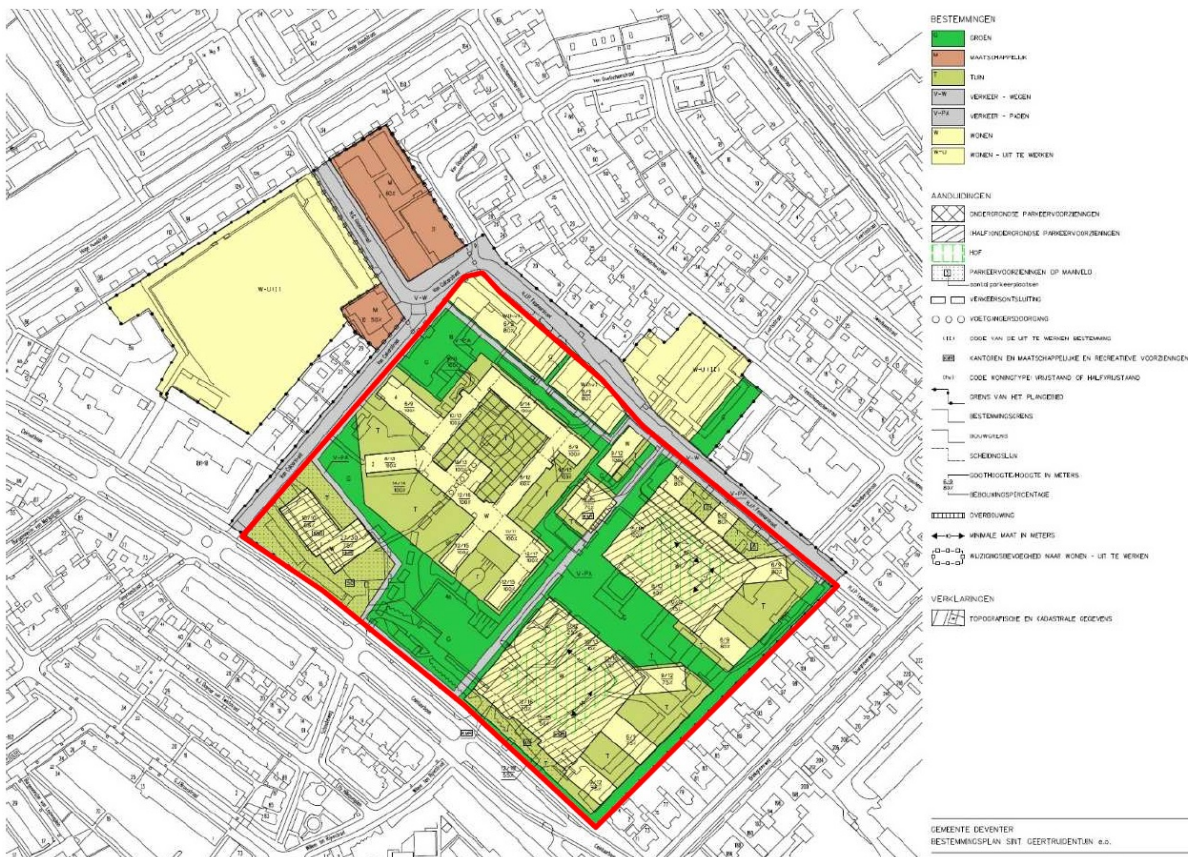
Figuur 1.1 en 1.2 geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' uit 2009 is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de toen beoogde bebouwing. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept uit 2005. Dit concept gaat uit van een 'herhaling' van het SMCD-gebouw in een tuinachtige setting met ondergronds en half verdiept parkeren. Zowel gestapelde als niet gestapelde woningbouw is toegestaan. In het plan is geen maximaal aantal woningen vastgelegd, wel een bebouwingspercentage per bouwvlak.

Op enkele, specifiek aangeduide plaatsen zijn kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met inbegrip van 'lichte' horeca, toegestaan tot een gezamenlijk brutovoeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m<sup>2</sup>. Tevens zijn beroepen aan huis toegestaan met een maximum van 30% van de totale brutovoeroppervlakte van de betreffende woning.



Figuur 1.3: Het vigerende bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' met aanduiding van het huidige plangebied

De nieuwe stedenbouwkundige invulling is zodanig gewijzigd, dat dit niet langer binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan past.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plan opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historie

Na het van kracht worden van de Vestingwet in 1874 konden de eerste stadsuitbreidingen aan de noord- en oostzijde van de huidige historische binnenstad plaatsvinden. Het uitleggegebied kende een aantal open 'velden' met bijzondere bestemmingen, zoals de Begraafplaats en tennisbaan, de Geertruidentuin en de Adelaarshorst. Deze 'velden' met hun forse maat zijn tot aan de dag van vandaag herkenbaar als bijzondere plekken in het stedelijk weefsel.

De gestage groei langs en tussen de van oorsprong aanwezige radiale verkeerswegen werd in de eerste helft van de 20e eeuw gestructureerd door middel van de aanleg van een tangentiële verkeersontsluiting: De Ceintuurbaan. Langs deze 'gordelweg' werden nabij de regionale uitvalsweg, de Brinkgreverweg, bijzondere functies gesitueerd, zoals de Tropische Landbouwschool, het Indisch Landbouwmuseum en het Gebouw voor Suikercultuur. De daarbij behorende voornamelijk gebouwen en in aanvulling daarop diverse herenhuizen en villa's, maakten en maken samen met het ruime profiel van de Ceintuurbaan dat gesproken kan worden over een hoogwaardige omgevingskwaliteit.

Binnen deze context werd ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van het Geertruidenziekenhuis. Allereerst werd in 1930 de Rijkslandbouwhuishoudschool "Nieuw Rollecate" gevestigd. Pas in 1938 gevolgd door de bouw van het St. Geertruidenziekenhuis. De groene inrichting van het terrein, de omzoming met bomen en het monumentale hek met de gemetselde penanten en de grootschalige bebouwing daarbinnen maken de Geertruidentuin tot een unieke plek in het Rollecatekwartier, dat dan volop als woongebied in ontwikkeling is.



Figuur 2.1: Luchtfoto Geertruidentuin omstreeks 1940

Naderhand verhuist het “Nieuw Rollecate” naar de overzijde van de H.J.P. Fesevurstraat, waar het thans in gerestaureerde vorm een nieuwe functie heeft gekregen. Op de achtergebleven plaats komt een parkeerterrein, terwijl de tuin als gevolg van de toenemende vraag naar gezondheidszorg met forse bouwmassa's wordt volgebouwd. Door de functie, verschijningsvorm en de gehandhaafde groene omlijsting blijft het een bijzondere plek in de stad en het Rollecatekwartier.

## 2.2 Huidige situatie

De Geertruidentuin is een markante locatie in de stad met een oppervlakte van circa 5.96 hectare. De ligging aan de monumentale Ceintuurbaan in het zeer gewilde Rollecatekwartier, nabij het centrum en station is gunstig en uitstekend bereikbaar.

De Geertruidentuin is met haar forse maat een herkenbaar en onderscheidend gebied binnen het Rollecatekwartier met een aantal bijzondere kernkwaliteiten. De locatie wordt afgebakend door een monumentaal hekwerk, dat nog grotendeels aanwezig is. Binnen dat hekwerk wordt het terrein aan drie zijden omzoomd door een volwassen en gevarieerde bomenrij. Centraal in het terrein staat het SMCD-gebouw.

Ten opzichte van het omliggende maaiveld ligt het SMCD-gebouw nagenoeg een meter hoger, waardoor het markante karakter van het gebouw benadrukt wordt.



Figuur 2.2: Luchtfoto Geertruidentuin in de huidige situatie

## 2.3 Stedenbouwkundig plan Geertruidentuin

### 2.3.1 Het planconcept voor de Geertruidentuin

De historie van de plek en de huidige situatie bieden prachtige aanknopingspunten om het terrein te herontwikkelen naar een bijzondere plek in de stad. Daartoe wordt de potentie van het gebied als groene voorziening voor de toekomstige bewoners en voor de omliggende buurten benut: een openbare Geertruidentuin.

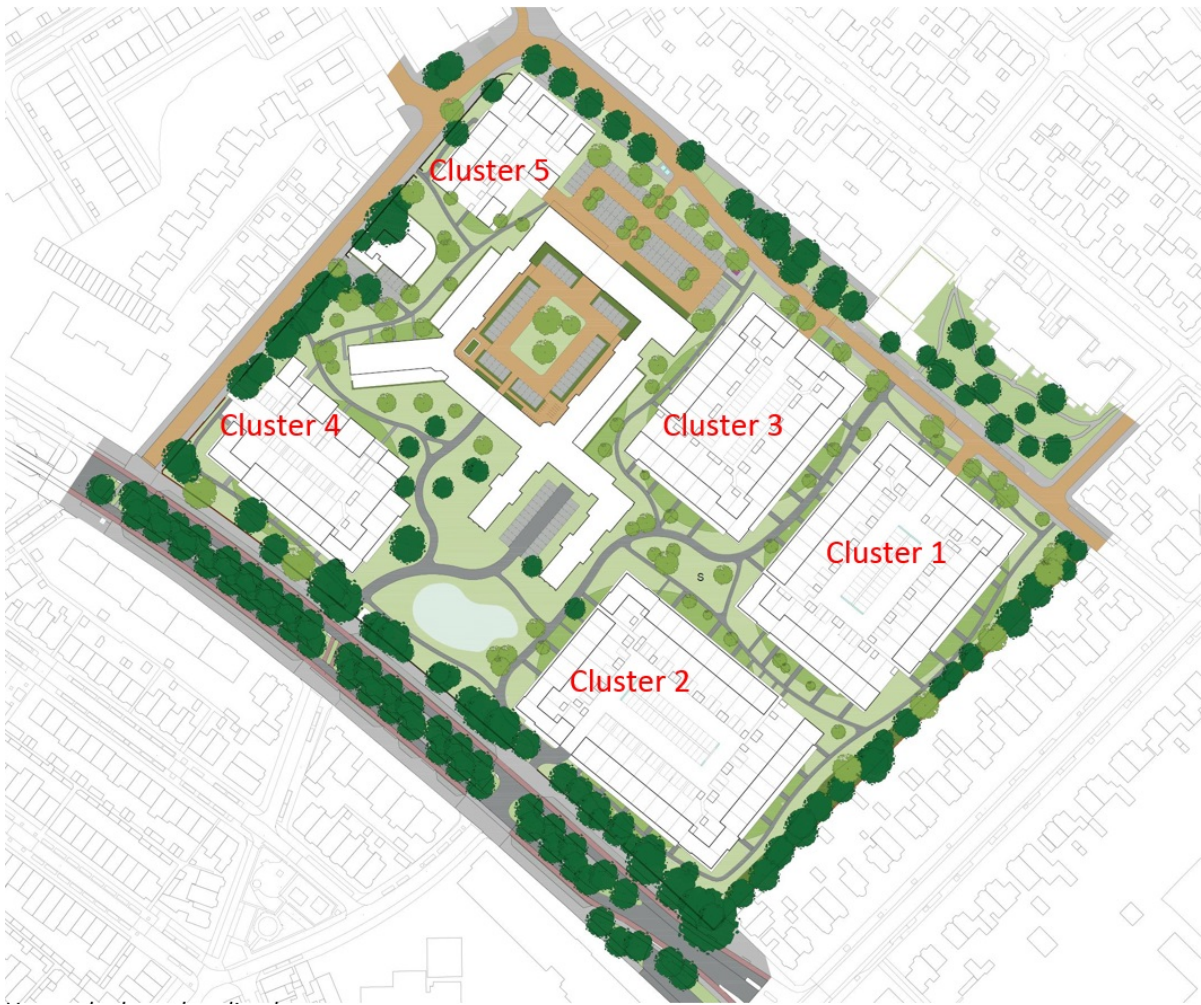
De bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast. Deze vormen de basis voor het groene beeld dat in de Geertruidentuin wordt opgeroepen. Afgestemd op de nieuwbouw en het gebruik van de ruimte worden verspreid over de openbare ruimte meerdere nieuwe bomen aangeplant ter versterking van een klimaatadaptieve leefomgeving.

Binnen het raamwerk van routes en groen is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwbouw in clusters met grondgebonden woningen: wonen in het groen. Alle nieuwbouw in de Geertruidentuin is qua kleurstelling, vorm, schaalgrootte en architectuur sterk familie van elkaar, doch onderscheidend, terughoudend en ingetogen vormgegeven ten opzichte van het SMCD-gebouw. Hierdoor wordt de eigen identiteit van het gebied benadrukt en wordt het hoger gelegen SMCD-gebouw het pronkstuk van de locatie.

Het stedenbouwkundige concept Geertruidentuin kan worden getypeerd als een monumentale plek aan de Ceintuurbaan en in de stad waarin het SMCD-gebouw als een pronkstuk van de interbellumarchitectuur op een podium centraal staat. Dit wordt onder andere bereikt door rondom het SMCD-gebouw de Geertruidentuin als een groene oase voor de buurt vorm te geven, waarin ruimte geboden wordt voor wonen in het groen. Door het SMCD-gebouw en de apotheek los te koppelen, is het SMCD-gebouw daarbij van alle zijden te benaderen.

De transformatie van het oude ziekenhuisterrein voegt een nieuwe buurt toe aan Deventer en een nieuwe identiteit aan de ziekenhuisbuurt. Het historische SMCD-gebouw in combinatie met het wonen in een groene tuin biedt een kans om het te ontwikkelen gebied een eigen uitgesproken identiteit mee te geven.

Een integraal uniek woongebied met een duurzame en toekomstgerichte opzet waar mensen gezond en gelukkig kunnen wonen.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundig plan Geertruidentuin

### 2.3.2 De nieuwbouw: wonen in het groen

De nieuwbouw bestaat uit clusters van geschakelde woningen in de openbare groene Geertruidentuin. Aan de zuidoostzijde van het SMCD-gebouw zijn de woningen in een drietal carrés geclusterd. In de twee clusters aan de noord-westzijde van het SMCD-gebouw zijn de woningen iets lossier geordend. Door de uniformiteit in de architectuur en de groene setting ontstaat er samenhang tussen de verschillende nieuwbouwclusters en wordt het onderscheid met het bestaande SMCD-gebouw goed zichtbaar en blijft het SMCD-gebouw herkenbaar.

De opbouw van clusters is zodanig dat zij aansluit en past bij de situering op de locatie, de zichtlijnen en past binnen de stedenbouwkundige context. Zo zijn de clusters aan de zijde van de Ceintuurbaan formeler en hoger dan in de rest van het gebied. De clusters kunnen hier tot vier bouwlagen hoog zijn. Sommigen drie lagen met een kap en maximaal 4 lagen en plat afgedekt. Aan de overige straten zijn de woningclusters maximaal drie bouwlagen, waarvan ook delen zijn voorzien met een kap. Achter de tuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg zijn de woningclusters hoofdzakelijk twee lagen met kap. Hier komt drie lagen met plat dak als uitzondering voor.

De volumeopbouw van de clusters reageert op elkaar. Tegenover elkaar liggende clusters zijn



niet identiek maar wisselen juist van hoogte. Op zichtlijnen van routes en de hoeken zijn accenten bedacht. De tussenliggende woningen bestaan uit twee lagen met kap. De hoeken zijn afwisselend twee of drie lagen met plat dak. Dit om asymmetrie en afwisseling in het blok te brengen. De hoeken en beëindigingen van een cluster zijn hoofdzakelijk plat afgedekt.

De hoeken van de blokken zijn zoveel mogelijk gesloten en hebben een alzijdige uitstraling.

### **2.3.3 De openbare tuin**

Door één aaneengesloten openbare tuin te maken met het SMCD-gebouw centraal daarin opgenomen is het mogelijk om een nagenoeg autovrij woonmilieu te ontwikkelen waarbij iedereen direct aan het groen woont.

Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit de groene tuin. Daartoe is onder meer op de binnenhoven van de verschillende woonclusters het bewoners- en bezoekers-parkeren gesitueerd. Deze binnenhoven worden direct ontsloten vanaf de omringende wegen: de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevurstraat.

Ook de huisvuilinzameling en de bezorging door pakketdiensten zal via de binnenhoven plaatsvinden.

De paden worden aangelegd als fiets- en voetpaden, met plaatselijk een versterkte strook in het aanliggende groen voor eventuele bereikbaarheid door hulpdiensten.

Het tot op heden introverte SMCD-gebouw wordt getransformeerd tot een woongebouw met nagenoeg alle entrees van de appartementen aan het binnenhof. Door de introductie van een (langzaam) verkeersroute door het hof wordt deze bij de rest van de Geertruidentuin betrokken. Door het SMCD-gebouw en 'de apotheek' los te koppelen, is het SMCD-gebouw daarbij van alle zijden te benaderen.

De nieuwe (langzaam)verkeersroutes sluiten via de bestaande toegangen in het hekwerk direct aan op de omliggende buurt en de ontsluitingen richting centrum.

Aan de zijde van de Ceintuurbaan en de Van Calcarstraat wordt de Geertruidentuin helder begrensd door het monumentale hekwerk met de gemetselde penanten en volwassen bomen direct daarachter. Daar waar het hekwerk niet meer aanwezig is, zal het worden aangevuld, rekening houdend met nieuwe entrees voor de nieuwbouw.

Aan de zijde van de H.J.P. Fesevurstraat wordt in de Geertruidentuin een in breedte wisselende groenstrook geïntroduceerd. Tezamen met de al aanwezige groenelementen in deze straat en de semi-openbare tuin rondom het Rollecate-gebouw, ontstaat een in het groen gelegen ontsluitingsweg voor de Geertruidentuin én voor de andere omliggende woningen.

### **2.3.4 Herbestemming SMCD-gebouw**

In de loop van de tijd is er veel aan het oorspronkelijke SMCD-gebouw aan- en uitgebouwd. De toevoegingen zijn allemaal niet van een dusdanige kwaliteit dat het behoud ervan gewenst is. In het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is gezocht naar een transformatie van de aanwezige bouwmassa's waarbij, afhankelijk van het programma, de bouwkundige en bouwfysische mogelijkheden en beperkingen, al dan niet delen worden vervangen op een wijze waarbij de samenhang van het complex afleesbaar blijft. Beschadigingen van het oorspronkelijke gebouw en nieuwe openingen in het gebouw krijgen een eenduidige verschijningsvorm. Deze vormgeving ervan is modern en laat daardoor duidelijk zien wat origineel is aan het gebouw en wat later is aangebouwd of veranderd. Door het SMCD-gebouw en de apotheek los te koppelen, komt het SMCD-gebouw aan alle zijden vrij te liggen.

Het voorlopig ontwerp van het SMCD-gebouw bevat een programma met 61 appartementen, 20 woningen en circa 900 m<sup>2</sup> aan multifunctionele ruimten. Nagenoeg alle entrees van de woningen liggen aan de binnenhof, die middels een langzaam verkeersroute door de hof met de Geertruidentuin worden verbonden.

## **2.4 Beeldkwaliteit**

Het opgestelde masterplan voor de Geertruidentuin bevat criteria en referentiebeelden voor de beoogde beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de nieuwe bebouwing in de Geertruidentuin. De bouwplannen zullen worden voorgelegd aan de Planadviesraad (PAR), die deze kunnen toetsen op basis van de criteria die in het masterplan zijn opgenomen. Het Masterplan Geertruidentuin vervangt hiermee de Welstandsnota voor het plangebied.

## **2.5 Programma**

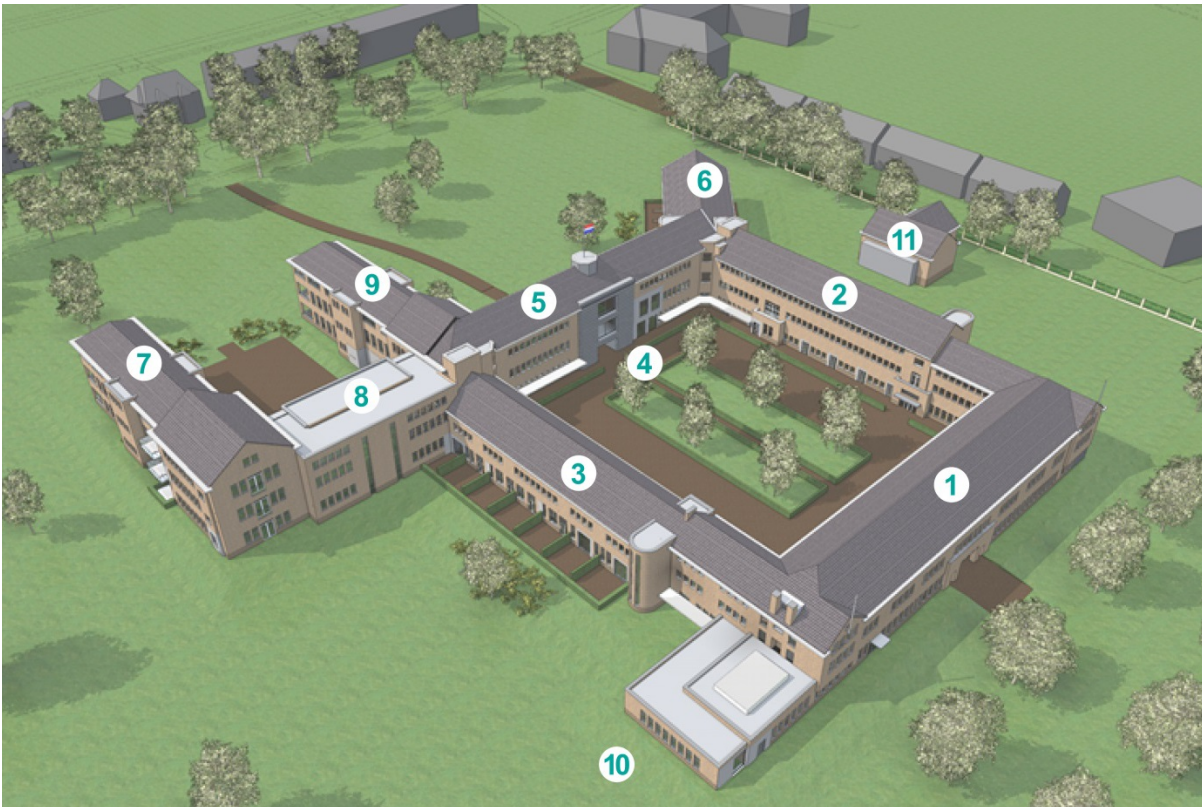
### **2.5.1 Het woningbouwprogramma**

Het Rollecatekwartier / ziekenhuisbuurt is een zeer gewilde wijk in Deventer. Met de herontwikkeling van de Geertruidentuin wordt het Rollecatekwartier voor een brede groep van de bevolking bereikbaar en met de herontwikkeling van het SMCD-gebouw wordt een gevarieerd programma gerealiseerd. Met de nieuwbouw worden in de (deels) gesloten hoven voornamelijk rij- en hoekwoningen toegevoegd in verschillende prijsklassen.

Geertruidentuin richt zich op een breed scala aan leefstijlen en woonmilieus binnen het groene planconcept. De ruimtelijke visie van de Geertruidentuin in combinatie met de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte bepalen waar deze verschillende werelden zich in het plan bevinden. In totaal worden in Geertruidentuin circa 224 woningen gerealiseerd.

### 2.5.2 Het SMCD-gebouw

Het voorlopig ontwerp van het SMCD-gebouw bevat een programma met 61 appartementen, 20 woningen en circa 900 m<sup>2</sup> aan multifunctionele ruimten. Deze multifunctionele ruimten zijn voorzien op de begane grond van het poortgebouw. Van de 81 appartementen valt 30% in de prijs categorie 'sociale koop', 45% in prijs categorie 'middelduur-koop'. De resterende 25% van de appartementen en woningen wordt aangemerkt als 'dure koop'.



Figuur 2.4: Herbestemming SMCD-gebouw

### 2.5.3 Nieuwbouwclusters

Binnen die nieuwbouw is een ruime differentiatie mogelijk door het toepassen van verschillende beukbreedten en woningdieptes, toevoeging van uitbouwen op de begane grond en variatie in dakvorm en dakopbouw. Het betreft circa 142 rij- en hoekwoningen, twee-onder-een-kap en (half)vrijstaande woningen die in woonoppervlak variëren van circa 93-185 m<sup>2</sup>. De hoekwoningen bieden extra mogelijkheden voor een bedrijfje aan huis, kangerowoning of hobbyruimte. Alle woningen vallen in de prijs categorie 'dure koop' met vrij-op-naam prijzen vanaf circa €260.000,-- (prijspeil 1-1-2018). De voormalige apothekerswoning blijft behouden.



Figuur 2.5: Voorbeeld uitwerking woningdifferentiatie

## 2.6 Verkeer en parkeren

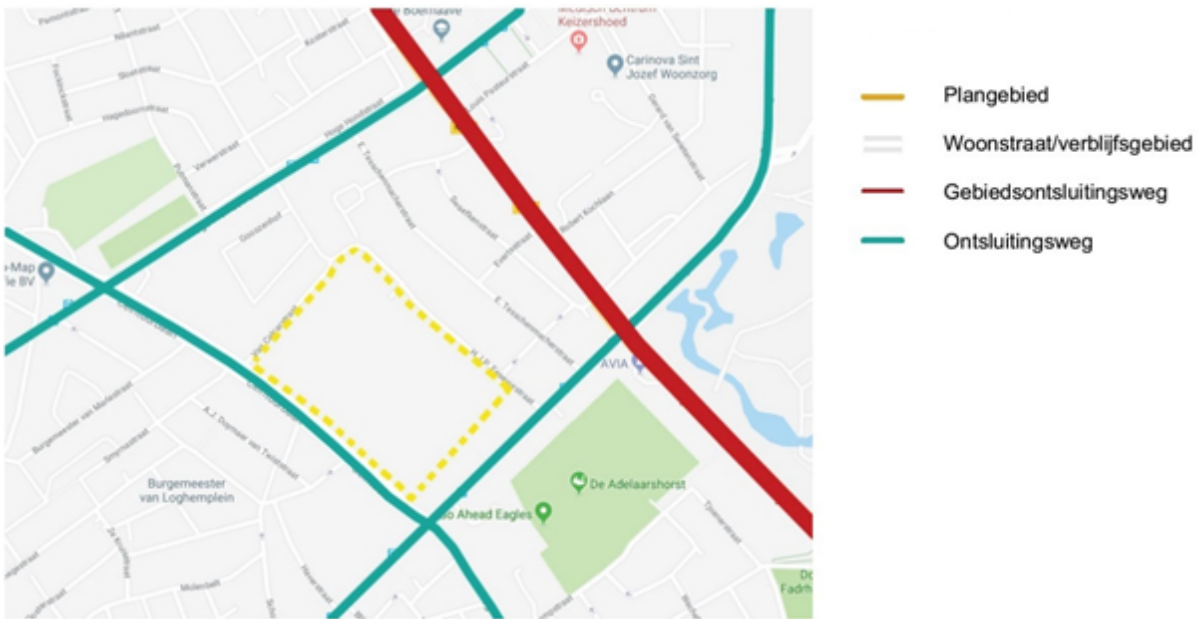
### 2.6.1 Verkeer

#### Huidige situatie

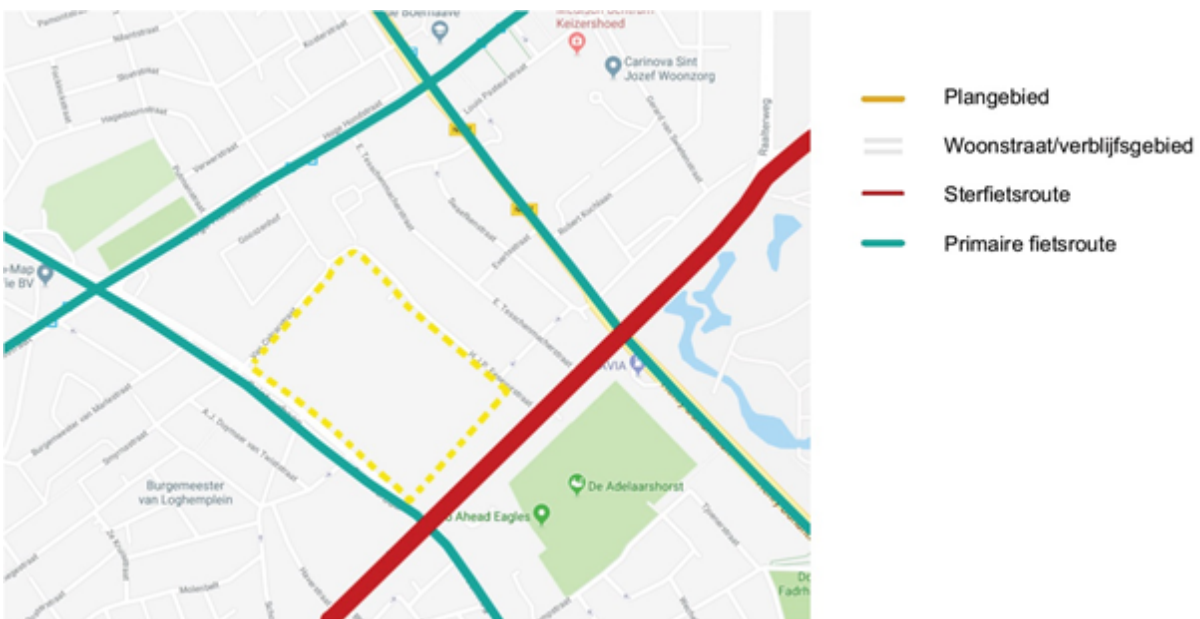
In de Structuurvisie Stadsaszone is het Hanzetracé (N337) de centrale ontsluitingsas. De Ceintuurbaan houdt een functie ter ontsluiting van aanliggende woonbuurten, waaronder de Geertruidentuin. Met de inrichting van delen van de historische radialen en tangenten wil de gemeente nog meer het gebruik als fiets- en soms ook OV-verbinding benadrukken.

De Geertruidentuin heeft een gunstige ligging vanwege de korte afstand tot het station en de bestaande openbaar vervoer (bus) verbindingen. Buslijn 5 halteert aan de halte Fesewurstraat. Op enkele minuten lopen van het plangebied ligt halte Dapperstraat aan de Hoge Hondstraat waar buslijnen 4 (Schalkhaar) en 165 (Raalte) halteren.





Figuur 2.6: Huidige verkeersstructuur auto



Figuur 2.7: Huidige fietsstructuur

**Toekomstige situatie**

Voor de toekomstige situatie is een visie opgesteld wat betreft de verkeersafwikkeling, waarbij de huidige verkeersstructuren in het Rollecatekwartier gehandhaafd blijven. De aansluiting van de Van Calcarstraat op de Ceintuurbaan verdient reconstructie, waarmee de toegang vanaf de Ceintuurbaan vanuit beide richtingen tot de Van Calcarstraat veilig mogelijk is.



Figuur 2.8: Parkeerontsluiting van de bebouwing op de aanliggende infrastructuur

Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit de groene tuin van de Geertruidentuin. Daartoe is onder meer op de binnenhoven van de verschillende woonclusters het bewoners- en bezoekersparkeren gesitueerd. Deze binnenhoven worden direct ontsloten vanaf de omringende wegen: de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevurstraat. Ook de huisvuilinzameling en de bezorging door pakketdiensten zal via de binnenhoven plaatsvinden.

De paden in het openbaar gebied worden in feite gedimensioneerd als fiets- en voetpaden, met plaatselijk een versterkte strook in het aanliggende groen voor eventuele bereikbaarheid door hulpdiensten.

### Verkeersgeneratie en -tellingen

Uitgangspunt voor de berekening van de verkeersgeneratie is de realisatie van in totaal 224 woningen en 900 m<sup>2</sup> aan multifunctionele ruimten. Vervolgens is op basis van CROW-normen (Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') de verkeersgeneratie voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de functies 'koop, vrijstaand' en 'kantoor (zonder baliefunctie)', dit betreft een worst-case aanname. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan circa 1.772 motorvoertuigbewegingen per werkdag genereren.

Als de verkeersgeneratie van voorliggend plan vergeleken wordt met de verkeersgeneratie van het vigerend bestemmingsplan, waarin een onbeperkt aantal woningen mogelijk wordt gemaakt, kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan minder verkeer genereert.

De gemeente Deventer heeft in december 2018 verkeerstellingen uitgevoerd om te meten hoeveel verkeer er momenteel door het plangebied rijdt. Deze cijfers versus de geplande woningbouw en ritten die deze nieuwe woningen gaan genereren laten geen zorgwekkende waarden zien. In tegendeel, het zijn intensiteiten die ruim binnen de marges voor erftoegangswegen 30km/u vallen.

De maximale etmaalintensiteit in het plangebied is nu 627 motorvoertuigen, in de Fesevurstraat. Dit is bijzonder weinig te noemen. De omliggende wegen kennen nog lagere intensiteiten.

Voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/u geldt een aanvaardbare intensiteit tot 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor kleine

woonstraten geldt een waarde van 2.500 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel. Met het aantal ritten dat de geplande woningbouw gaat genereren wordt ruim binnen deze bandbreedtes gebleven.

Ook laten de tellingen geen patronen van sluipverkeer zien. De resultaten van de telling zijn per uur weergegeven en dit laat op geen enkele wijze zien dat er in de spitsperioden ongewenst verkeer door het gebied rijdt.

De huidige verkeersstructuren in het gebied blijven gehandhaafd. Er vindt spreiding van verkeer binnen het gebied plaats. Zo zijn er ontsluitingen van woonclusters op de H.J.P.Fesevusrstraat, maar ook op de Van Calcarstraat en op de Ceintuurbaan.

## 2.6.2 Parkeren

### Gemeentelijke uitgangspunten parkeren

Het uitgangspunt van de gemeente Deventer bij nieuwe ontwikkelingen is het oplossen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied. Vertrekpunt voor het parkeren bij de nieuwbouwclusters is om de parkeerbehoefte (inclusief die voor bezoekers) binnen de clusters op te lossen.

Conform de 'Nota parkeernormen 2013' wordt inzicht gegeven in de parkeerbehoefte en parkeerbalans. De locatie Geertruidentuin is in de parkeernota aangeduid als "tweede schil centrum". Hiervoor gelden de volgende parkeernormen (inclusief 0,3 aandeel bezoekers):

Functie	Eenheid	Norm
Wonen: koop, vrijstaand	woningen	1,7
Wonen: koop, twee-onder-een-kap	woningen	1,6
Wonen: koop, tussen/hoek	woningen	1,5
Wonen, koop, etage goedkoop	woningen	1,2
Wonen, koop, etage midden	woningen	1,4
Werken: bedrijfsverzamelgebouw *	100 m <sup>2</sup> bvo	1,3

\* Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven

Tabel .....: parkeernormen, 'tweede schil centrum'

Figuur 2.9: Tabel parkeernormen

### Parkeerbalans

Het stedenbouwkundig plan voor de Geertruidentuin is ruim in parkeerplaatsen voorzien conform de gemeentelijke parkeernormen, zowel voor het aandeel bewoners- als bezoekers-parkeren. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de binnenhoven van de verschillende woonclusters en op de parkeerterreinen rondom het SMCD-gebouw.

Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen worden de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Het exacte aantal parkeerplaatsen hangt af van onder meer het exacte aantal woningen en het type woningen dat gerealiseerd zal worden. In een later stadium, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt het exacte aantal parkeerplaatsen vastgesteld. Daarnaast worden bijzondere parkeerconcepten verkend, zoals (elektrisch) deelautosystemen waarmee de parkeerdruk kan afnemen.

Uit figuur 2.10 blijkt dat er voldoende ruimte is binnen het plangebied om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Het gaat hier om een voorbeeld van de locatie van de parkeerplaatsen. Bij de uiteindelijke uitwerking kunnen hierin wijzigingen optreden.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden pas verleend wordt als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en er voldaan wordt aan de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren is het plan uitvoerbaar.

	aantal	norm	nodig		Terrein Fes-straat	SMCD binnenhof	SMCD tuinzijde	Cluster 1 binnenhof	Cluster 2 binnenhof	Cluster 3 binnenhof	Cluster 4 binnenhof	Cluster 5 eigen erf	park-cluster vCalcarstr	totaal	saldo
<b>SMCD-gebouw</b>															
woningen hof	14	1,5	21,0			21								21	0
woningen vC-str	6	1,5	9,0										9	9	0
appt poortgebouw	24	1,2	28,8		29									29	0
appt Ceintuurbaan	37	1,4	51,8		3	25	24							52	0
comm ruimte (x 100m2)	9	1,3	11,7		12									12	0
Cluster 1 rijwoningen	38	1,5	57,0					57						57	0
Cluster 2 rijwoningen	41	1,5	61,5						62					62	1
Cluster 3 rijwoningen	31	1,5	46,5		17					30				47	1
Cluster 4 vrijstaande woningen	2	1,7	3,4								4			4	1
tweekappers	4	1,6	6,4								6			6	0
rijwoningen	14	1,5	21,0								21			21	0
Cluster 5 vrijstaande woningen	4	1,7	6,8									7		7	0
tweekappers	2	1,6	3,2									3		3	0
rijwoningen	6	1,5	9,0		9									9	0
Voormalige apotheek	1	2	2,0										2	2	0
<b>Totaal</b>			<b>339,1</b>		70	46	24	57	62	30	31	10	11	341	2
			<b>aanwezig</b>		67	46	24	57	67	30	33	10	12	<b>346</b>	
			<b>saldo</b>		<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>



Figuur 2.10: Voorbeeld uitwerking parkeerbalans



## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

### **Conclusie**

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2. Dit artikel luidt: "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.

#### **Doorwerking plangebied**

Conform jurisprudentie worden bestaande onbenutte planologische mogelijkheden niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan al woningen zijn toegestaan (met een ongelimiteerd aantal) geldt dit als een onbenutte planologische mogelijkheid. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is qua woningaantal vergelijkbaar of zelfs kleiner dan het vorige plan.

Het vigerende bestemmingsplan laat ook beperkt niet-woonfuncties toe. Kantoren en maatschappelijke en recreatieve (KMR) voorzieningen, met inbegrip van 'lichte' horeca, zijn toegestaan tot een gezamenlijk brutovloeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m<sup>2</sup>. In dit bestemmingsplan wordt een bruto vloeroppervlak van 900 m<sup>2</sup> aan niet-woonfuncties (milieucategorie A in gebieden met functiemenging) toegestaan in het SMCD-gebouw. Dit is gelijk aan hetgeen toegestaan is in het vigerend bestemmingsplan en dit geldt daarom ook als een onbenutte planologische mogelijkheid.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan wordt daarom niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

### **3.1.3 Deltabeslissing en deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie**

Vertrekpunt voor klimaatbestendigheid is de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Het gaat om het ontwikkelen van de klimaatbestendige stad, die is gebaseerd op het kader dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water robuust is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Landelijk is er inmiddels een deltaprogramma 'ruimtelijke adaptatie' waarin 7 ambities staan beschreven voor een klimaatbestendig Nederland.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook droogte- en hittebestendig is. De klimaatbui is gebaseerd op landelijke onderzoeken en is door het waterschap is overgenomen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en Ruimtelijke Verordening Overijssel

Provinciale Staten hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast in de provinciale verordening.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie**

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan provinciale ambities hanteert de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes: de 'of' vraag.
2. Ontwikkelingsperspectieven: de 'waar' vraag
3. Gebiedskenmerken: de 'hoe' vraag.

#### **Toetsing plan Geertruidentuin aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Indien het plan voor de Geertruidentuin wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, ontstaat het volgende beeld.

#### **Generieke beleidskeuzes ('of')**

Toetsing aan de generieke beleidskeuzes betreft vooral een toetsing aan de aspecten 'Concentratiebeleid', 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en '(Boven)regionale afstemming'.

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Hier wordt aan voldaan.

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving daarmee scherp houden. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving.

De locatie Geertruidentuin is gelegen binnen de bebouwde kom van Deventer en tevens binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd in de Omgevingsverordening Overijssel. Hierdoor is het plan te kwalificeren als een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens is sprake van



een combinatie van transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing. Van een ruimtebeslag op de buiten de stad gelegen groene omgeving is dan ook geen sprake. Mede gezien het feit dat in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming aan het plangebied is toegekend, kan dan ook worden gesteld dat er geen strijdigheid is tussen het plan voor de Geertruidentuin en de provinciale omgevingsvisie en -verordening.

Vooruitlopend op paragraaf 3.3 en 3.4 (regionaal en gemeentelijk beleid) kan worden gesteld dat het plan voor de Geertruidentuin, in het verlengde van de provinciale visie op woonbehoefte en woonmilieus, eveneens invulling geeft aan de kwalitatieve als kwantitatieve ambities en doelstellingen, zoals deze op gemeentelijk niveau en in regionaal verband zijn gesteld.

#### **Ontwikkelingsperspectieven ('waar')**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. De provincie wil dit type binnenstedelijke locaties, middels herstructurering en transformatie, vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan bijbehorende milieus (woon, werk of mix) versterken. Herstructurering en transformatie bieden daarbij tevens kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijv. door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren) en het leveren van een bijdrage aan de energietransitie.

De herstructurering van de Geertruidentuin vindt plaats op een binnenstedelijke inbreidingslocatie en speelt, via een combinatie van transformatie en herstructurering, in op een gemengd woonmilieu en onderscheidende woningbouw. Tevens voorziet het plan in een substantiële omvang aan ruimte voor groen en water. Het plan past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk'.

#### **Gebiedskennmerken ('hoe')**

Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart 'Stedelijke laag' aangeduid als gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Voor dit gebiedstype geldt het volgende: indien herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Het plan voor de Geertruidentuin speelt hierop in en draagt bij aan behoud, versterking en vernieuwing van het gebied en de bestaande monumentale bebouwing van het SMCD-gebouw. Geconcludeerd wordt dat het plan beantwoordt aan datgene wat beoogd wordt binnen de gebiedskennmerken van de 'Stedelijke laag'.

### **3.2.2 Conclusies provinciaal beleid**

Het plan voor de Geertruidentuin is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale woonvisie West-Overijssel**

In de Regionale woonvisie West-Overijssel (2014) hebben de 11 gemeenten in West-Overijssel, waaronder Deventer, en de provincie samen afgesproken om nauwer te gaan samenwerken op het terrein van wonen. Vertrekpunt van de regionale woonvisie is dat het 'wonen' in de toekomst in eerste instantie is voorzien in bestaande woningen. De regionale gemeenten hanteren dan ook als kern van deze visie: versterking en toekomstbestendig maken van dat bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt volgens de gemeenten alleen als de groei die er nog wel is, dienstbaar wordt gemaakt aan deze opgave. De woonvisie biedt dan ook inzicht en oplossingsrichtingen voor de urgente opgaven in het bestaande bebouwde gebied. Essentieel daarbij is vraaggerichtheid: 'Hoe wilt u eigenlijk wonen'?

#### **3.3.2 Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020**

In de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken spreken gemeenten in West-Overijssel en provincie Overijssel onder meer af:

- Doelgroepen: doorstroming op de woningmarkt dient te worden bevorderd.
- Wonen en zorg: langer thuis wonen dient te worden gestimuleerd, onder andere door innovatieve mogelijkheden te zoeken voor bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.
- Programmeren en zuinig ruimtegebruik:
  1. Gemeenten prioriteren op lokaal niveau plannen om tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te komen.
  2. Gemeenten en provincie spreken af dat een balans op de lokale woningmarkt maximaal 100% plancapaciteit ten opzichte van de te hanteren prognose inhoudt.
  3. Gemeenten zorgen voor een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt binnen een periode van 3 jaar.

#### **3.3.3 RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering)**

De voorgenoemde woonafspraken zijn vertaald naar een Regionale Woningbouwprogrammering (RWP, 2017). Het RWP West-Overijssel vormt het kader voor de woonprogrammering door de aangesloten gemeenten en tevens een basis voor het onderbouwen van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Specifiek gericht op Deventer wordt in het RWP het volgende genoemd:  
Het aantal inwoners en huishoudens in Deventer groeit de afgelopen jaren sterk. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.455-3.000 woningen in de periode 2017 tot en met 2026. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 75% van de woningvraag de komende tien jaar. Het plan voor de Geertruidentuin maakt daar (directe bouwtitels vanwege het vigerende bestemmingsplan) onderdeel van uit. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven.

### **3.3.4 Conclusie regionaal beleid**

Het plan voor de Geertruidentuin past binnen de woningbehoefte in de periode 2017-2026 zoals opgenomen in het RWP en maakt onderdeel uit van de 75% van de behoefte die al is opgenomen in bestemmingsplannen. Bovendien sluit de Geertruidentuin in kwalitatieve zin ook bij de beleidsdoelstellingen van de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken uit 2016.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Wonen en werken**

#### **Omgevingsvisie Deventer**

In de omgevingsvisie Deventer, die op 18 december 2019 is vastgesteld, is de Geertruidentuin als ontwikkellocatie opgenomen.

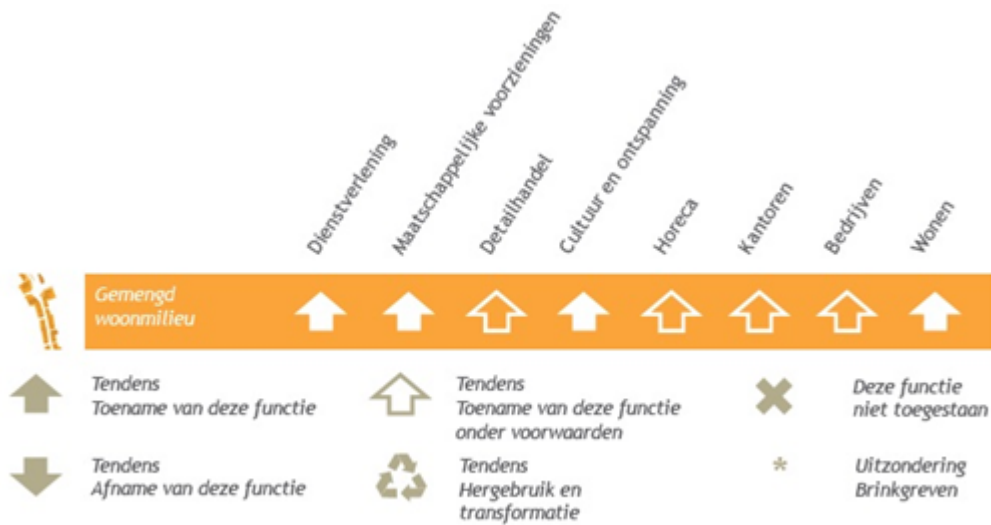
De beoogde invulling van de Geertruidentuin past zodoende binnen het beleid.

#### **Structuurvisie Stadsaszone Deventer**

De Structuurvisie Stadsaszone Deventer is vastgesteld op 29 oktober 2013. De ontwikkeling van de stadsaszone bepaalt de economische positie van Deventer. De gemeente ziet volop kansen in het gebied. De structuurvisie is een ruimtelijke strategie voor economische vernieuwing en biedt een transparant en duurzaam perspectief. In de Structuurvisie Stadsaszone staan per deelgebied het toekomstperspectief en de mogelijkheden geschetst.

De gemeente wil dat bij de ontwikkeling van vrijkomende locaties, zoals het voormalige ziekenhuisterrein aan de Ceintuurbaan (het voorliggend plan), de Rijkslandbouwschool aan de Brinkgreverweg en Venenlocatie wordt ingespeeld op de vraag naar Deventer stedelijkheid. De gemeente zet in op de trend dat locaties dichtbij de binnenstad zich ontwikkelen tot gebieden waar wonen, werken en vrije tijd zich steeds meer verweven. Naast wonen is hier dan ook ruimte voor werken.

De locatie Geertruidentuin is in de structuurvisie aangeduid als 'Voorstad – Gemengd woonmilieu'. In gebieden aangeduid als 'Gemengd woonmilieu' streeft de gemeente naar een toename van dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en wonen. Voor detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven wordt gestreefd naar een toename op kansrijke plekken, maar onder voorwaarden.



*Figuur 3.1: Gemengd woonmilieu. De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meter mogelijk. Voor detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven geldt “Ja, mits”. Uitbreiding van detailhandel, horeca en kantoren is alleen mogelijk als die kleinschalig en wijkgebonden is. Voor bedrijven gelden er logische beperkingen ten aanzien van omvang en milieuhinder.*

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de ligging van de Geertruidentuin ten opzichte van het centrum en station, de populariteit van authentieke stadsmilieus en het behoud en versterking van het cultuurhistorische verhaal voorop staan bij de ontwikkeling tot gemengd stedelijk woonmilieu.

**Doorwerking plangebied**

Dat gemengd karakter van het woonmilieu zal in het plan vooral gestalte krijgen binnen het SMCD-gebouw en de hoeken van de nieuwe woonclusters. Het introverte SMCD-gebouw verandert van karakter door aanleg van de fietsroute dwars door het gebouwensemble en de geschiktheid van de hoge ruimten op de begane grond voor multifunctionele ruimten.

**Woonvisie Deventer 2018 – 'Meer dan geWOON'**

De 'Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Deventer staat voor de opgave de komende tien jaar 3.000 woningen voor de autonome groei toe te voegen aan de woningvoorraad. Voldoende betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen, ongedeelde samenleving, duurzaamheid en klimaatadaptatie en versterking arbeidsmarkt en economische ontwikkeling van Deventer zijn opgaven die een rol spelen bij het opstellen van de Woonvisie.

Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities:

**1. Deventer vitale stad aan de IJssel**

Nieuwbouw draagt bij aan versterken vitaliteit en veerkracht van de leefomgeving. Specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties worden benut om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen.

**2. Ongedeeld en inclusief**

We streven naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd aanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is een belangrijke opgave. Mensen wonen langer dan voorheen zelfstandig thuis en

er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en zorgzaamheid vanuit de samenleving. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang voor het draagvermogen van de wijk. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag etc. wonen samen in de wijk.

### **3. Duurzaam en toekomstbestendig**

We streven naar het toevoegen van gezonde, veilige en toegankelijke woningen die voor meerdere generaties geschikt zijn en voldoende flexibel om in te spelen op veranderende woonwensen. We werken aan een duurzame energievoorziening en een klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving.

Ontwikkelingen in de samenleving en demografische ontwikkeling leiden tot een aantal specifieke opgaven:

- Sociale huisvesting: voldoende woningen beschikbaar hebben en houden voor de doelgroepen van beleid (lagere inkomens) en het bevorderen van doorstroming.
- Scheiden wonen-zorg en vergrijzing: Langer zelfstandig wonen mogelijk maken door voldoende geschikt aanbod voor ouderen en mensen met een zorgvraag;.
- Kleine huishoudens: meer vraag naar kleinere woningen.
- Vitale stad: het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en toevoegen van bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke woningen om jong talent en gekwalificeerd personeel aan de stad te binden.

Als het gaat om de Geertruidentuin is het gemeentelijk beleid gericht op een ontwikkeling van een bijzonder, gemengd stedelijk woonmilieu voor verschillende leefstijlen en bevolkingsgroepen met behoud en versterking van het cultuurhistorisch verhaal. Deze ontwikkeling is zeer kansrijk gelet op:

- De ligging van de Geertruidentuin nabij het centrum en station.
- Het benutten van het karakteristieke SMCD-gebouw.
- De populariteit van authentieke stadsmilieus.

Hieraan wordt in de Geertruidentuin gestalte gegeven door een ruime variatie in woonvormen in diverse prijscategorieën, (beperkte) mogelijkheden tot zelfbouw en vestiging van niet woon-functies.

Voor 2018-2023 is er een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Geertruidentuin levert hieraan een belangrijke bijdrage door toevoeging van circa 225 woningen en appartementen.

Het plan voor de Geertruidentuin speelt als volgt in op de verschillende doelstelling uit de Woonvisie.

#### ***Benutten van bestaande kwaliteiten in de stad***

- Versterking van bijzonder woningaanbod door transformatie van bestaande karakteristieke panden en realisatie van een bijzonder woonmilieu op een aantrekkelijke inbreidingslocatie nabij binnenstad en centraal station.
- Optimale benutting bestaande voorraad en bebouwing vanuit het oogpunt van duurzaamheid, identiteit en betaalbaarheid.
- Woonwijken en openbare ruimte zo inrichten dat ze toegankelijk zijn voor iedereen en informeel uitnodigen tot bewegen en ontmoeten.

De Geertruidentuin is bij uitstek een ontwikkeling welke een nieuw leven schenkt aan het

SMCD-gebouw uit 1938 en de door het monumentale hekwerk omsloten terrein transformeert van massief volgebouwd ziekenhuisterrein tot een aantrekkelijk groen woon- en verblijfsgebied in de stad. Daarbij wordt het introverte karakter van het terrein en gebouw omgevormd tot een toegankelijke wijk met doorgaande langzaam verkeersroutes.

#### **Voor wie dient te worden gebouwd**

- Kwalitatieve woonvraag, behoeften en mogelijkheden van de consument centraal.
- Behoud omvang sociale huur en bevorderen van doorstroming.
- Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Inspelen op de toename van kleine huishoudens, vergrijzing en langer zelfstandig wonen.
- Mogelijkheden bieden voor pas afgestudeerden, jongwerkenden en midden- en hogere inkomens om de arbeidsmarkt te versterken en de draagkracht voor de voorzieningen te verhogen.

Het plan voor Geertruidentuin bevat een uitermate breed palet aan woningen en appartementen in diverse prijsklassen. Behalve de woningen in de nieuwbouwclusters worden in het bestaande SMCD-gebouw bijzondere woningen, kleine appartementen en commerciële ruimten voorzien. Ook zelfbouw binnen het stedenbouwkundig concept behoort (zij het zeer beperkt) tot de mogelijkheden.

Het woningbouwprogramma biedt een diversiteit aan woningen waarmee het in een behoefte van meerdere generaties voorziet.

Om het uiteindelijke programma te kunnen bepalen, zal gericht marktonderzoek worden gedaan. Belangstellenden welke zich hebben ingeschreven via de projectwebsite [www.geertruidentuin.nl](http://www.geertruidentuin.nl) zullen tijdig door Yore'M - het online marketingbedrijf van Synchron worden benaderd om hun specifieke woonwensen aan te geven.

#### **Aan welk type woningen is behoefte**

- Versterking economisch profiel door aanbieden van aantrekkelijke woningen, bijzondere woon(werk)milieus met onderscheidende kwaliteiten en ruimte voor creativiteit en innovatie. Met name in de schil rond de binnenstad. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station en draagt bij aan verleiding van nieuwe inwoners zich in Deventer te vestigen;
- Innovatieve, duurzame en betaalbare woonconcepten.
- Ontwikkeling van innovatieve en duurzame woonvormen;
- Nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen.

In Geertruidentuin wordt ruimte geboden aan ondernemende mensen. In het monumentale SMCD-gebouw wordt circa 900 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte voorzien op de begane grond van het poortgebouw. In de nieuwbouwclusters wordt een woningtypologie nagestreefd welke het mogelijk maakt om een bedrijf aan huis te vestigen, of gescheiden samen te wonen met je ouders, of aparte ruimte te creëren voor een bijzondere hobby.

Een groot deel van de appartementen in het SMCD-gebouw is per lift bereikbaar en geschikt voor senioren. In de nieuwbouw is met name op de hoeken ruimte voor levensloopbestendige woonconcepten.

#### **Duurzaamheid**

- Uitgangspunt nieuwbouw is aardgasloos bouwen, energiezuinige woningen en een klimaatbestendige woonomgeving. Dit levert een bijdrage aan comfortabel, gezond

- betaalbaar en veilig wonen.
- Verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Borging van ecologische kernkwaliteiten.
- Gemeente Deventer is in 2050 een klimaatadaptatieve gemeente.

De Geertruidentuin is opgezet als een overzichtelijke duurzame ontwikkeling met veel groen en bomen, waar het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, de auto te gast is met toch ruime mogelijkheid tot opladen van de elektrisch auto bij de woning. Het groene karakter van de wijk met de waardevolle bomen waarborgt een rijke fauna en flora. De nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd en bijzonder hoogwaardig geïsoleerd. Het SMCD-gebouw wordt bouwfysisch aangepast naar huidige eisen zonder aantasting van het historische karakter.

#### **Overig beleid**

De gemeente Deventer heeft beleid opgesteld voor beroepen aan huis, bed en breakfasts en kinderopvang aan huis. De regelingen uit dit beleid zijn overgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

### **3.4.2 Verkeer en parkeren**

#### **Structuurvisie Stadsaszone Deventer**

Naast beleid op het gebied van wonen en werken, geeft de Structuurvisie Stadsaszone ook beleid op het gebied van verkeer. Deventer werkt volgens het Dakpan-principe, zoals vastgelegd in de Nota Herijking Hoofdwegen-structuur (2007) en het Bereikbaarheidsconclaf (2011). Het Dakpan-principe is erop gericht om het autoverkeer richting de randen van de stad te verplaatsen en de leefbaarheid en bereikbaarheid rondom de binnenstad te verbeteren (zie bijgaande figuur).

Het Hanzetracé (N337) is in de visie de centrale ontsluitingsas. De Ceintuurbaan houdt een ontsluitingsfunctie voor aanliggende buurten. Gemeente en provincie investeren in opwaardering van het Hanzetracé. Deze verbetering voor de automobilist maakt het nodig om de kruisingen met belangrijke fietsroutes, zoals Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Karel de Grotelaan, veiliger en comfortabeler te maken. Uitvoering van het Dakpan-principe zorgt er bovendien voor dat de wijken rondom de binnenstad worden ontlast. Dit biedt de mogelijkheid om oude radialen deels opnieuw in te richten met als doel om de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers te verbeteren.



Figuur 3.2: Dakpan-principe uit de Structuurvisie Stadaszone Deventer

### Herijking Nota Hoofdwegenstructuur (2007)

In de Herijking van de Nota Hoofdwegenstructuur is de ambitie verwoord van een evenwicht in zowel bereikbaarheid, leefbaarheid als verkeersveiligheid. Er vindt bundeling plaats van autoverkeer op enkele verkeersassen, waardoor ruimte ontstaat voor een leefbare woonomgeving en een goed fietsklimaat in grote delen van de stad.

### Fietsbeleidsplan Deventer fietst! 2010-2015

Het hoofd-fietsroute-netwerk vormt het geheel van de belangrijkste fietsverbindingen in het stedelijk gebied van Deventer en met/tussen de kernen in het buitengebied. De hoofd-fietsverbindingen in het stedelijke gebied worden onderscheiden in sterroutes en primaire routes als dwarsverbindingen.

De sterroutes vormen verbindingen vanuit de wijken naar een cluster van centrale voorzieningen. Dit cluster komt overeen met de binnenstad, met zijn combinatie van onder andere het NS-station, het nieuwe stadskantoor, de bibliotheek, winkels en grote scholengemeenschappen. Voor de sterroutes streeft de gemeente naar non-stop verbindingen: het aantal plaatsen waar fietsers moeten stoppen, moet zo klein mogelijk gehouden worden.

Tussen de stralen van het sternetwerk bevinden zich dwarsverbindingen. Deze vormen drie ringen rond de binnenstad, aangevuld met verschillende verbindingen die om specifieke redenen van belang zijn, bijvoorbeeld voor het verbinden van woon- met werk- en schoollocaties. Voor dwarsverbindingen streeft de gemeente naar een hoge kwaliteit. Het fietsverkeer hierop moet vlot, comfortabel en veilig doorstromen.



De Brinkgreverweg is in het Fietsbeleidsplan aangeduid als sterfietsroute (belangrijke doorgaande fietsroute, nummer 3), de Hoge Hondstraat, Ceintuurbaan en Henri Dunantlaan als hoofdfietsverbinding.

Met het voorliggend plan voor de Geertruidentuin worden in het verlengde van de Schoutenweg en de W. ten Rijnestraat enkele nieuwe radiale fietsroutes via de Geertruidentuin toegevoegd, waarmee de binnenstad en het station beter bereikbaar worden vanuit Geertruidentuin en de omliggende wijken.

### **Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013**

In deze beleidsregel staat het beleid geformuleerd met betrekking tot parkeren bij planontwikkelingen, zoals de Geertruidentuin. Deze beleidsregel fungeert als toetsingskader. De locatie Geertruidentuin is in de beleidsregel aangeduid als "tweede schil centrum". In paragraaf 2.6.2 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en de parkeerbalans. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein, zodat de parkeerdruk in de omliggende straten niet toeneemt als gevolg van het plan.

### **Laadpalen**

Het huidige gemeentelijke beleid met betrekking tot laadpalen ten behoeve van elektrische personenauto's is gericht op het plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte binnen 300 meter afstand van woningen, indien niet op eigen terrein kan worden geparkeerd (en men dus ook zelf kan laden).

Binnen de nieuwbouwclusters beschikt het merendeel van de woningen over een parkeerplaats op eigen erf (men kan dus zelf laden). Voor de overige nieuwbouwwoningen bestaat de mogelijkheid een laadpunt in het gemeenschappelijke binnenterrein van de clusters aan te leggen.

Voor de woningen, appartementen en bedrijfsruimten binnen het SMCD-gebouw bestaat de mogelijkheid voor een (privé- of gemeenschappelijke) laadvoorziening op terrein van de Vereniging van Eigenaars.

## **3.4.3 Waterhuishouding**

### **Algemeen**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Binnen de watertoets wordt door de gemeente en het waterschap nu ook invulling gegeven aan klimaatbestendigheid.

#### **Waterschap Drents Overijsselse Delta**

Vanaf 1 januari 2016 valt Deventer binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Waterschappen hebben wettelijk vastgelegde taken, die aangeven wat de maatschappij van hen mag verwachten. Kort samengevat zijn de kerntaken weer te geven als zorgen voor:

- Goede bescherming tegen hoogwater.
- Goed functionerend regionaal watersysteem.
- Het zuiveren van afvalwater.

In het waterbeheerplan (WBP) beschrijft het Waterschap hoe zij dit in de periode 2016-2021 doet. Tevens stelt het Waterschap in het WBP de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting.

Op gebied van het risico voor wateroverlast hanteert het waterschap risiconormen. Voor de verschillende gebieden zijn normen vastgelegd in de provinciale waterverordeningen. Deze normen zeggen iets over de mate waarin overstromingen toelaatbaar zijn doordat oppervlaktewateren buiten de oevers treden. Ze zijn uitgedrukt in de kans dat in een gebied wateroverlast ontstaat: voor gebouwen binnen de bebouwde kom geldt bijvoorbeeld dat eens in de 100 jaar wateroverlast toelaatbaar is. Het waterschap ziet de risiconormen als basisbeschermingsniveau en zorgen er dus voor dat het watersysteem ten minste voldoet aan deze normen.

Op basis van een landelijk onderzoek van de STOWA uit 2015 hanteert het waterschap een bui van eens 100 jaar waarbij geen wateroverlast mag ontstaan. Hierbij wordt rekening gehouden met een neerslagtoename als gevolg van klimaatverandering. De genoemde bui moet in het plangebied geborgen kunnen worden.

#### **Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer 2015-2020**

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2015-2020. Het belangrijkste doel van de riolering is om de volksgezondheid te beschermen. Bij het beheer zorgen we dat dit doel niet in het gedrang komt. De twee andere hoofddoelen zijn het zorgen voor droge voeten en het voorkomen dat oppervlaktewater en bodem vanuit de riolering vervuild raken.

Aan de hand van deze hoofddoelen heeft de gemeente een aantal beleidskeuzes gemaakt:

- Stimuleren dat particulieren regenwater niet via de riolering afvoeren, maar op eigen terrein verwerken (afkoppelen). Hiervoor wordt in combinatie met de hemelwaterverordening een plan opgesteld.
- Er wordt een hemelwaterverordening opgesteld waarin o.a. wordt vastgelegd dat op drukrioleringen in geen enkel geval hemelwater mag worden aangeboden, nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit en bij nieuwe woningen of bedrijven waarvan het perceel aan oppervlaktewater grenst moet schoon verhard oppervlak zoveel mogelijk rechtsreeks

afvoeren naar dit oppervlaktewater.

- Nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hemelwater en afvalwater worden op de erfgrans gescheiden aangeleverd. Bovendien moet hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Daarom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 10 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein.
- Deventer wil in een aantal wijken waar in de komende jaren nieuwbouw, groot onderhoud of herinrichting plaatsvindt het hemelwater afkoppelen van de gemengde rioolstelsels, bijvoorbeeld door de opvang van water in het groen, het toepassen van waterpasseerbare verharding of infiltratieriolen.
- Bij nieuwbouw en verbouw moeten zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt, om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen. De gemeente stimuleert duurzaam bouwen.
- Deventer verleent medewerking aan of participeert in duurzame ontwikkelingen op het gebied van riolering en waterhuishouding.

Het is niet te voorkomen dat extreme regenval hinder en/of wateroverlast geeft. Voor bepaalde situaties zijn kaders opgenomen in het GRP over het voorkomen van hinder of overlast:

- Het bestaand stedelijk watersysteem functioneert zodanig dat een bui die eens per jaar optreedt beperkt water op straat geeft.
- Bij nieuwe systemen of bij grootschalige ingrepen in de stedelijke structuur (herstructurering) wordt een ontwerpnorm gehanteerd van een bui die één keer per twee jaar optreedt.
- Voor een bui van eens per 100 jaar mag het water met beperkte overlast via straten en groen afvoeren.
- Voor specifieke gebieden of constructies (zoals bijvoorbeeld tunnels en onderdoorgangen) gelden zwaardere eisen.

Naast deze theoretische toetsing controleert Deventer of het stedelijk watersysteem in de praktijk voldoet. Bij normale onderhoudswerkzaamheden wordt eveneens rekening gehouden met het voorkomen van water op straat. Het maaiveld wordt zo ingericht dat de kans op wateroverlast in woningen of bedrijven bij extreme buien wordt verkleind. Op deze wijze worden het rioolstelsel en de openbare ruimte toekomstbestendig.

### **Doorwerking plangebied**

Op basis van het stedenbouwkundige plan en bodemonderzoek ter plaatse is een Waterstructuurplan opgesteld. In het openbaar gebied wordt door middel van grote wadi's en met het toepassen van infiltratieroleringen onder verharding op twee manieren een duurzame oplossing gezocht om perioden van extreme regenval op te vangen. Beide voorzieningen vormen buffers waar tijdelijk een extreme hoeveelheid hemelwater opgevangen kan worden en verspreid over een langere tijd kan infiltreren in de bodem. Hierdoor blijft de rest van de tuin droog.

De grote wadi's bedienen hierbij vooral de openbare tuin en de infiltratieroleringen bedienen vooral de binnenhoven en de binnenhof van het SMCD-gebouw. De benodigde hoeveelheid aan voorzieningen en plaats daarvan is voorts sterk afhankelijk van opbouw en doorlatendheid van de bodem ter plaatse.

Gelet op de bodemsoort en eventuele andere factoren wordt ervoor gezorgd dat er voldoende fysieke capaciteit voorhanden is binnen het plangebied.

In het opgestelde waterhuishoudkundig plan is dit verder uitgewerkt. Zie hiervoor paragraaf 4.7.2.

### 3.4.4 Groen

#### **Groenbeleidsplan 2007-2017**

Groen maakt Deventer tot een aantrekkelijke stad om te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Deze groenvisie is neergelegd in het Groenbeleidsplan 2007-2017. Dit bevat een samenhangende visie op ontwikkeling, inrichting en beheer (en onderhoud) van het groen in en om de stad Deventer. Het geeft een uitwerking van het ontwikkelingsperspectief voor het groen zoals neergelegd in het Structuurplan Deventer 2025; het dient als toetsingskader voor het beoordelen van gemeentelijke en niet-gemeentelijke ruimtelijke plannen en projecten en het genereert randvoorwaarden voor stedenbouwkundige projecten.

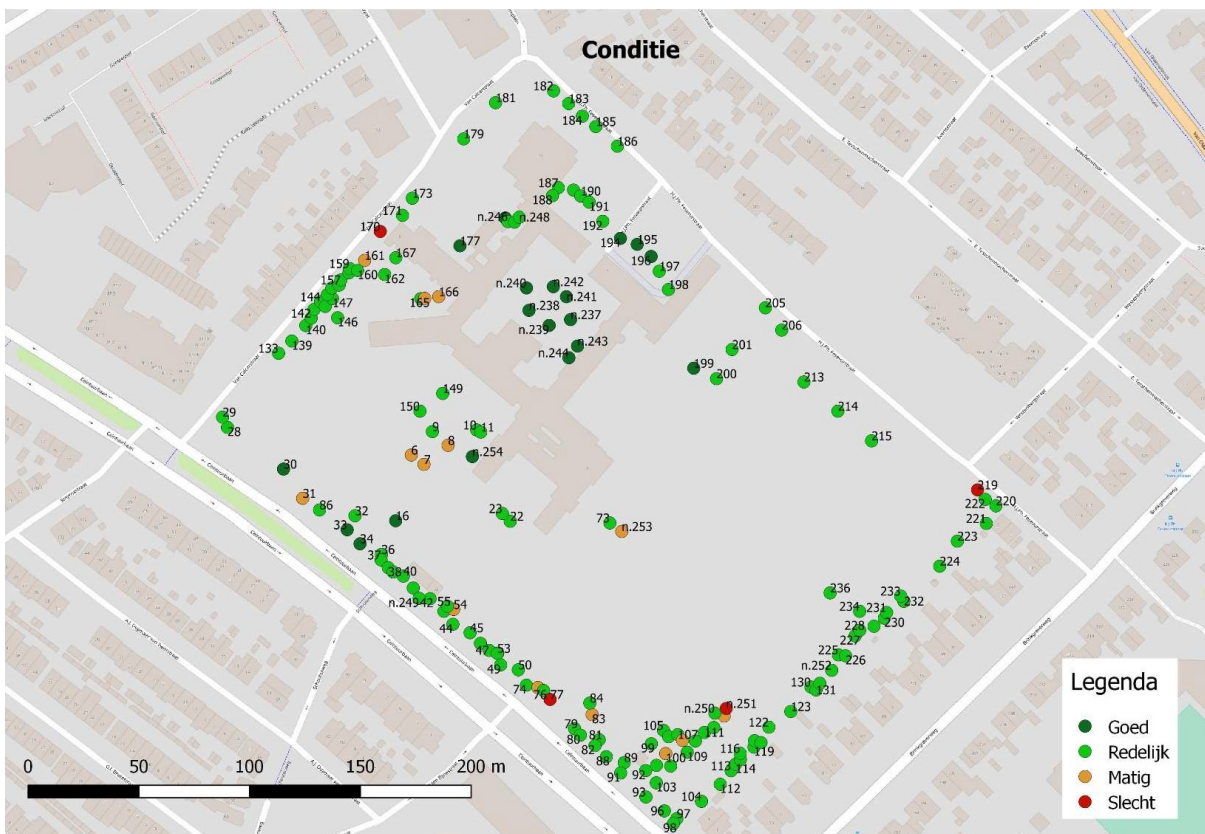
In de 'Ambitiekaart stedelijk groen' zijn de Ceintuurbaan en de Henri Dunantlaan aangeduid als 'ontwikkeling bomenrij middenberm' en de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat als 'versterking laanstructuur'. Het groen dient zoveel mogelijk samenhang te hebben en dus met elkaar in verbinding te staan. Hierdoor nemen de waarde en de kwaliteit van het groen toe. Het groene raamwerk wordt gecompleteerd door de bomen langs de radialen en de ringwegen. De Ceintuurbaan wordt genoemd als 'groene boulevard'. De laanstructuur van de radialen sluit aan bij de lanen in het buitengebied: een of twee bomenrijen aan weerszijden van de weg. De structuur is niet volledig en dient te worden aangevuld. De ringwegen (zoals de Ceintuurbaan) laten een divers beeld zien. Hier moet structuur in komen: het zijn binnenstedelijke wegen, geen radialen en dus krijgen ze een ander beeld: bomen in de middenberm.

#### **Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)**

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied. De monumentale bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

In 2017 is door Boomtotaalzorg een bomeninventarisatie en waardering uitgevoerd voor het plangebied. Deze inventarisatie zal worden aangevuld met de waardering door de groenadviseur van de gemeente Deventer, een en ander op basis van artikel 4.11a, lid 2 van de APV.



Figuur 3.3: Conditie bomen uit Bomeninventarisatie

De bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast en vanwege de grootte van deze bomen vormen ze in eerste instantie het groene beeld dat in de Geertruidentuin wordt opgeroepen. Met name de bomenrijen aan de Ceintuurbaan, de Van Calcarstraat en aan de achterzijde van de woningen aan de Brinkgreverweg zijn daarin bepalend. Naast het behoud en de inpassing van deze bestaande bomen worden verspreid over de (semi-)openbare ruimte nieuwe bomen aangeplant. Afhankelijk van de positie zullen dit bomen van de 1e, 2e of 3e grootte zijn. Deze vormen een belangrijk bestanddeel voor het zo klimaatadaptief mogelijk maken van de Geertruidentuin en het voorkomen van hittestress.

De positionering van eventuele PV systemen wordt afgestemd op de bestaande, in te passen bomen. Bij nieuwe aanplant wordt het assortiment en grootteklasse van de bomen afgestemd op PV panelen. Voor beide categorieën geldt dat er geen extra beheermaatregelen worden genomen om de toepassing van PV panelen mogelijk te maken of opbrengsten te vergroten.



Figuur 3.4: Groen en bomenstructuur Geertruidentuin e.o.

### **Werkwijze ecologie**

In december 2013 heeft de raad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als 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. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevleete Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

Ten behoeve van de ontwikkeling aan van de Geertruidentuin is een quickscan flora en fauna en ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 4.3

Ecologie is dit nader toegelicht.

### **3.4.5 Duurzaamheid, leefbaarheid en ecologie**

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

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

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

Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe Woonvisie en de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. De Woonvisie Deventer 2018 is inmiddels door de Raad vastgesteld en daarmee eveneens het uitgangspunt van duurzame en aardgasloze nieuwbouw.

In de Visie Duurzaam Deventer wordt Ecologie als één van de speerpunten genoemd. De ambitie is dat bij nieuwbouw nieuwe nestplaatsen voor gierzwaluwen zoveel mogelijk standaard voorgeschreven worden. Het ecologie-speerpunt van de Visie Duurzaam Deventer is later uitgewerkt in de nota "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer". In het bij deze Nota behorende uitvoeringsprogramma staat: bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zal de gemeente Deventer die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden.

Zo heeft de gemeente een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor onder andere koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De beheerder van bestaande stadsverwarmingsnetten wil deze verduurzamen en wellicht bestaan er kansen het net uit te breiden en de Geertruidentuin locatie hieraan te koppelen. Dit vraagt een verdere verkenning. Ook zal er bij de uitwerking aandacht moeten zijn voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en bevorderen van een prettige en gezonde leefomgevingskwaliteit door bijvoorbeeld toepassing van groenelementen.

### **Doorwerking plangebied**

Het aspect duurzaamheid is vanaf de start van de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Geertruidentuin meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is gasloos ontwikkelen en wordt ingezet op het toepassen van individuele bodemwarmtewisselaars als primaire energiebron.

Bij de ontwikkeling van de bestaande gebouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor herbestemming van gebouwen met een woonfunctie. Het zichtbaar houden van de oorspronkelijke architectuur en gevels noopt tot het treffen van voorzieningen aan de binnenzijde van het pand.

In paragraaf 4.11 wordt aangegeven hoe de ontwikkeling verder bijdraagt aan de beleidsdoelen op het vlak van duurzaamheid. Hierboven zijn de mogelijkheden voor energiesystemen aangestipt. In paragraaf 4.11 wordt verder ingegaan op de toe te passen systemen.

In de Geertruidentuin wordt ingezet op een duurzame wijk en deze zo groen mogelijke te maken en te houden. De bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast en nieuwe bomen worden aangeplant.

Bij de uitwerking van de plannen voor het openbaar gebied en de woningen zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuurinclusief bouwen. Door plaatsing van insectenhôtels en de groene velden in het plan in te zaaien met bloemrijke grasmengsels en extensief te maaien variëteiten wordt ook een betere leefomgeving bewerkstelligd voor insecten en bijen.

### **3.4.6 Welstand**

#### **Welstandsnota**

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld (1 januari 2012). Hierin staat aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De welstandscommissie / planadviesraad adviseert het college over vergunningplichtige bouwplannen. Ook toetst zij verbouwingen aan monumenten en aan panden in de beschermde gezichten van de gemeente. Voor monumenten zijn er naast de eisen in de welstandsnota en de reguliere vergunningen, extra regels. De planadviesraad welstand werkt op basis van de welstandsnota. De raad gaat na of een bouwplan voldoende kwaliteit bezit en of het past in de omgeving.

Het plangebied Geertruidentuin is op de welstandskartaar aangeduid als "in ontwikkeling". Voor de betreffende locatie zullen bouwplannen aan een beeldkwaliteitsplan getoetst worden. Beeldkwaliteitsplannen hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand. Is het nieuwe gebied gerealiseerd, dan kan de welstandsnota weer voor het betreffende beeldkwaliteitsplan in de plaats worden gesteld. De gemeente bepaalt het moment dat de welstandsnota in de plaats treedt van het beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsplannen maken, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad tot het moment dat het beeldkwaliteitsplan weer vervalt, onderdeel uit van de welstandsnota.

In hoofdstuk 8 (de beeldkwaliteit) van het masterplan voor de Geertruidentuin wordt uitgebreid ingegaan op welstand. De 'Adviesraad welstand Planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht' concludeert in haar advies d.d. 6 juni 2019 dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand. De uitgewerkte bouwplannen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de PlanadviesRaad (PAR), die deze kunnen toetsen aan dit hoofdstuk uit het masterplan. Hiermee treedt het Masterplan Geertruidentuin in de plaats van de Welstandsnota als toetsingskader voor dit plangebied.



## Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Toetsingskader

Geluidhinder kan in het kader van de Wet geluidhinder optreden ten gevolge van:

- Industrie.
- Spoorwegen, vaarwegen, wegen.

Nabij het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorlijnen. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen en railverkeerslawaai zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen aandachtspunten.

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
<b>Stedelijk gebied</b>	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
<b>Buiten stedelijk gebied</b>	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

*Figuur 4.1: Breedte geluidszones langs wegen*

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Akoestisch onderzoek wegverkeer

Er is door Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer in het kader van de Wet geluidhinder. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie is omgeven door de Ceintuurbaan, Brinkgreverweg, H.J.P. Fesevurstraat en de Van Calcarstraat. De geplande geluidgevoelige bestemmingen (woningen) betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Ceintuurbaan, Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en de Van Oldenielstraat (N337). Om die reden is voor de planlocatie een akoestisch onderzoek verricht. De locatie is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein.

Verder is de planlocatie omgeven door verschillende 30 km/u wegen. 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken. Hierbij gaat het met name om de H.J.P. Fesevurstraat, Van Calcarstraat en H.G. Gooszenstraat.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Conclusies:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Ceintuurbaan wordt voor de clusters 2 en 4 (maximaal 57 dB) niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de overige clusters wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Brinkgreverweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het plan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Hoge Hondstraat wordt overal voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het plan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de N337 wordt overal voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het plan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de H.J.P. Fesevurstraat (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB Lden (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeurswaarde wegverkeerslawaai indien van toepassing) en hoger dan 53 dB waardoor sprake is van een (licht) verhoogde geluidbelasting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd deze geluidbelasting mee te nemen in de berekening naar de gevel geluidwering.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Van Calcarstraat (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB Lden (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeurswaarde indien van toepassing), maar lager dan 53 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.

- Ten gevolge van wegverkeer op de H.G. Gooszenstraat is de geluidbelasting gelijk aan of lager dan 48 dB (voorkeurswaarde indien van toepassing). In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.
- De toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid staat beschreven in paragraaf 5.7 van het onderzoek.
- Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen zijn in relatie tot het onderhavige project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar.
- Het is realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de in het plan opgenomen woningen vanwege de Ceintuurbaan.
- De totale geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt maximaal 62 dB exclusief aftrek. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een akoestisch onderzoek gevel geluidwering bijgevoegd te worden.

### **Akoestisch onderzoek gevelreflectie nieuw te bouwen woningen op achterzijde bestaande woningen Brinkgeverweg**

Er is door Cauberg Huygen een notitie opgesteld voor het geluidseffect van het nieuwbouwplan, met name reflectie van het stadiongeluid van het voetbalstadion Go Ahead Eagles, op de achterzijde van de bestaande woningen aan de Brinkgeverweg. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de (indicatieve) rekenresultaten opgenomen in het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de achtergevels van de bestaande woningen aan de Brinkgeverweg een toename van het geluidniveau zich voordoet als gevolg van reflectie van het stadiongeluid na realisatie van het bouwplan 'Geertruidentuin' tijdens wedstrijden. De reflecties treden op in de (voor)gevels van de meest nabij gelegen nieuw te bouwen woningen. De maximale toename bedraagt op 3 woningen respectievelijk 3, 4 en 5 dB(A). Op de andere woningen varieert de toename tussen de -2 tot 3 dB(A). Na realisatie van het plan 'Geertruidentuin' neemt voor enkele woningen het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau toe van circa 46-50 dB(A) tot circa 47-53 dB(A); dit betreft avondwaarden.

Uit een vergelijking tussen de situatie met het huidige stedenbouwkundige plan en de situatie met de maximaal toegestane bebouwing conform het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het geluidniveau significant afneemt uitgaande van de maximaal toegestane bebouwing als gevolg van reflectie van het stadiongeluid. Ten opzichte van de maximaal toegestane bebouwing zijn met het stedenbouwkundig plan anno 2019 de geluidniveaus ter plaatse van het merendeel van de woningen aan de Brinkgeverweg 0 tot 8 dB(A) lager.

Alle belangen afwegende wordt de nieuwe situatie qua woon- en leefklimaat voor de bewoners van de Brinkgeverweg acceptabel geacht om de volgende redenen:

- a. De geluidstoename vindt plaats tijdens wedstrijden, waarvan er maar weinig zijn in een jaar. Op deze wedstrijd dagen zal gedurende 3 uur er sprake zijn van geluidsemisatie zijn vanwege het stadion.
- b. Voor de meeste woningen is de toename minder dan 3 dB(A).
- c. Door een andere stedenbouwkundige invulling van het terrein is bovendien bereikt, dat de geluidstoename veel minder is dan zou zijn als er gebouwd zou worden conform het geldende bestemmingsplan.

### **Effect van het verkeer van het plan op de omgeving**

Als de verkeersgeneratie van voorliggend plan vergeleken wordt met de verkeersgeneratie van het vigerend bestemmingsplan, waarin een onbeperkt aantal woningen mogelijk wordt

gemaakt, kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan minder verkeer genereert en dus minder geluid. De verkeersgeneratie van het nu voorliggende plan vormt dan ook geen aanleiding voor verder akoestisch onderzoek of maatregelen.

#### 4.1.3 Conclusie

Voor de Ceintuurbaan worden hogere waarden aangevraagd.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt een akoestisch onderzoek gevel geluidwering uitgevoerd.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>1</sup>

#### Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

1. een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
2. een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Onderhavig gebied betreft een gebied met functiemenging vanwege de ligging in de tweede schil centrum Deventer, de verschillende (omliggende) functies en de ligging aan ontsluitingswegen.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend,

- echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde vier randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
  1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is als basis gebruikt voor de in volgende paragraaf beschreven en toegelichte lijst van bedrijfsactiviteiten, die bij de regels bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

#### 4.2.2 Onderzoek

##### **Invloed van het voornemen op de omgeving**

Het plangebied en de directe omgeving zijn zoals beschreven aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Naast wonen zal in het SMCD-gebouw ruimte zijn voor andere functies. Een oppervlak van 900 m<sup>2</sup> aan functies ter plaatse van het poortgebouw is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

Wat betreft de invulling wordt gedacht aan verschillende functies, die een beperkte milieuhinder veroorzaken. Alleen milieucategorie A-bedrijven zijn toegestaan, zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging bij de regels.

Categorie B activiteiten zijn enkel toegestaan middels een afwijking (omgevingsvergunning). Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden en dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente.

De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied leveren dus geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied.

##### **Invloed van de omgeving op het voornemen**

De rond het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en dienst- en zorg verlenende sector. Dit soort bedrijven is veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstorend van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter. In de stedenbouwkundige opzet zijn geen woningen voorzien binnen 10 meter van bestaande omliggende functies. Hierdoor zijn er geen belemmeringen op dit vlak.

Dit wordt bevestigd door het door Cauberg Huygen uitgevoerde onderzoek milieuzonering volgens VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

In bijlage I en II van het onderzoek zijn plankaarten weergegeven met daarop inzichtelijk gemaakt de toegestane milieucategorieën en de bijhorende richtafstanden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Uit de resultaten blijkt dat de te projecteren woonbestemmingen ruimschoots buiten de richtafstanden zijn gelegen. Dit betekent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Nader onderzoek is bijgevolg niet noodzakelijk.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied 'Geertruidentuin' is het gezoneerd industrieterrein (Wet geluidhinder) 'Bergweide, Veenoord en Kloosterlanden' gelegen. Het plangebied 'Geertruidentuin' is op ruime afstand van de (geluid)zonegrens gelegen. Dit industrieterrein vormt geen belemmering voor het bouwplan.

##### **Voetbalstadion Go Ahead Eagles**

Uitzondering hierop is het voetbalstadion van Go Ahead Eagles (De Adelaarshorst) dat ten zuidoosten van het plangebied ligt. De afstand tot de dichtstbijzijnde beoogde woningen bedraagt circa 100 meter. Voor een stadion geldt milieucategorie 4.2, waarvoor een richtafstand geldt van 200 meter in een gebied met functiemenging. De geluidsruimte van het stadion wordt wel bepaald door bestaande woningen die dichterbij het stadion zijn gelegen,

maar voor de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderbouwd worden.

Er is door Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de geluidsemissie vanwege het stadion op de nieuw te bouwen woningen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De nieuw te bouwen woningen zullen als gevolg van het industrielawaai een geluidbelasting op de gevel ondervinden. De geluidimmissie ten gevolge van de activiteiten bij het stadion is in het onderzoek inzichtelijk gemaakt. Het akoestisch onderzoek van Witteveen+Bos met betrekking tot de aanvraag van de omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan voor het stadion 'De Adelaarshorst' is geraadpleegd.

Conclusies:

- Er is onderscheid gemaakt tussen twee representatieve bedrijfssituaties: niet-wedstrijddag en wedstrijddag.
- Omdat Witteveen+Bos beheerder is van de akoestische rekenmodellen van het stadion, zijn door hun de geluidniveaus berekend, na aanlevering van het gemodelleerde bouwplan met omgeving door Cauberg Huygen.
- Op basis van de vergunde situatie van het stadion De Adelaarshorst van voetbalclub Go Ahead Eagles wordt ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen binnen het plan Geertruidentuin hogere geluidniveaus berekend. Hierbij is de wedstrijddag met een wedstrijd gedurende de avondperiode de maatgevende representatieve bedrijfssituatie.
- Op basis van de onderbouwing opgenomen in het akoestisch onderzoek van Witteveen+Bos en in de vigerende vergunning worden de verhoogde geluidniveaus toelaatbaar geacht.
- Geadviseerd wordt om bij de bepaling van de gevelvoorzieningen (karakteristieke geluidwering van de gevel, GA;k) rekening te houden met het stadiongeluid (worstcase scenario).

#### **4.2.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.3 Ecologie

### 4.3.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### 4.3.2 Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna (d.d. 16 oktober 2017) opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen.

- Vanwege de renovatie- (en kleine sloop)werkzaamheden zijn negatieve effecten op vaste nest- en/of verblijfplaats voor de huismus, gierwaluw en/of een vleermuisensoort niet uitgesloten. Nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit van het complex voor huismus, gierwaluw en/of vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de werkzaamheden ter plaatse van het voormalige ziekhuisgebouw alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen relatief eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dienen, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van groen en werkzaamheden aan de daken buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht op opgaand groen rond het terrein te worden vermeden.
- Ten aanzien van steenmarter wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden nogmaals en inspectie uit te voeren om de afwezigheid van de steenmarter te bevestigen.
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast zal vanwege de ligging nabij de IJssel met betrekking tot de onderdelen Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland, middels een Aeries-berekening, inzichtelijk moeten worden



gemaakt of er daadwerkelijk geen sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden en het Nauwnetwerk Nederland. Zie hiervoor paragraaf 4.3.4. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan niet aan de orde.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door huismus en gierzwaluw	globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus en gierzwaluw	Bij aanwezigheid is voor de verbouwing een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de verbouwing een ontheffing nodig
	Foerageer-habitat	Ja	Nee	-	-
	Vliegroutes	Ja	Nee	Bomen langs rand plangebied onverlicht laten	-
Grondgebonden zoogdieren	Algemeen	Ja	Mogelijk	Zorgplicht	-
	Niet vrijgesteld	Ja	Mogelijk	Voor aanvang werkzaamheden controle naar aanwezigheid steenmarter	Bij aanwezigheid handelen conform gemeentelijk beheersplan
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Minimaal	Incidenteel mogelijk	Zorgplicht	-
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 1,5 km	Niet te verwachten	Aerius-berekening ter onderbouwing uitvoeren	

Natuurnetwerk Nederland	ca. 1,5 km	Niet te verwachten	Aerius-berekening ter onderbouwing uitvoeren	
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

*Figuur 4.2: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen*

### 4.3.3 Vervolgonderzoek flora en fauna

In vervolg op de quickscan flora en fauna is Natuurinclusief een ecologisch onderzoek (d.d. 23 oktober 2018) uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek heeft betrekking op de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Voor stikstofdepositie onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4.

Gedurende de veldbezoeken is het duidelijk geworden dat er binnen het plangebied een kraamverblijfplaats laatvlieger en gewone dwergvleermuis aanwezig is. Daarnaast zijn er 9 zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en 2 baltsterritoria aangetroffen die duiden op aanwezigheid van 2 paarverblijfplaatsen. Een verblijfplaats (jaarrond in gebruik) van gewone grootoorvleermuis kan niet worden uitgesloten.

Huisumus en gierzwaluw zijn niet aanwezig in het SMCD-gebouw, negatieve effecten op deze soorten kunnen worden uitgesloten. Wel heeft steenmarter een verblijfplaats in het plangebied.

De geplande werkzaamheden resulteren mogelijk in het vernietigen van deze verblijfplaatsen wat een overtreding is van de Wet natuurbescherming. Daarom is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij de Provincie Overijssel voor het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en steenmarter. Het is mogelijk dat mitigerende maatregelen moeten worden getroffen voor de verloren verblijfplaats.

Verder dient de zorgplicht in acht worden genomen zodat mogelijke effecten op flora en fauna wordt voorkomen en/of geminimaliseerd.

#### **Vervolg**

Er wordt een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Overijssel en er zullen indien nodig mitigerende maatregelen opgesteld en uitgevoerd worden.

In de verdere uitwerking zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuur inclusief bouwen (nieuwe geïntegreerde kunstmatige nestelgelegenheden voor gierzwaluw en huismus).

Door plaatsing van insectenhôtels en de groene velden in het plan in te zaaien met bloemrijke grasmengsels en extensief te maaien variëteiten wordt ook een betere leefomgeving bewerkstelligd voor insecten en bijen.

Verder zal de streekeigen soort de biodiversiteit in grote mate stimuleren. Bij de aanleg en/of renovatie van openbaar groen worden daarom waar mogelijk streekeigen soorten toegepast. Daarbij is er een voorkeur voor planten, struik- of boomsoorten die vogels, vinders en wilde bijen stimuleren.

#### **4.3.4 Onderzoek stikstofdepositie**

Er is door Windmill in juni 2018 een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek was bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er landelijk een nieuwe rekentool ontwikkeld voor het berekenen van de stikstofdepositie in Natura -2000 gebieden. Windmill heeft een nieuw onderzoek gedaan met behulp van deze nieuwe rekentool.

Uit de nieuwe berekeningen van zowel de gebruiksfase als de aanlegfase in relatie tot de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal daarmee geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

#### **4.3.5 Conclusie**

Wat betreft flora en fauna wordt er een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Overijssel en er zullen indien nodig mitigerende maatregelen opgesteld en uitgevoerd worden. De verwachting is dat de ontheffing verleend kan worden. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

Wat betreft stikstofdepositie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **4.4 Bodem**

#### **4.4.1 Toetsingskader**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

#### 4.4.2 Bodemonderzoek vigerend bestemmingsplan

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van het vigerende bestemmingsplan (2006/2007) kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De locatie is overwegend niet verontreinigd, met slechts een kleine restverontreiniging met minerale olie nabij een voormalige ondergrondse tank. Deze kleine restverontreiniging zal in een later stadium nader onderzocht worden en gesaneerd als onderdeel van de sloopwerkzaamheden.

Ten aanzien van asbest in de bodem is geen specifiek onderzoek gedaan in het kader van het vigerende bestemmingsplan. In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek (2006) wordt alleen vermeld dat er geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen tijdens het veldwerk. In de rapportage van Aveco de Bondt is naar asbesttoepassingen binnen de gebouwen gekeken. Gezien het feit dat er nergens echte puinverhardingen in de bodem voorkomen is het niet nodig hier aanvullende onderzoek naar uit te voeren.

Voor de nog te slopen objecten c.q. renovatie is een volledige asbestinventarisatie beschikbaar, als onderdeel van de rapportage van Aveco de Bondt. De verwachting is dat dit voldoende is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen.

Geadviseerd wordt om tijdens de sloop rekening te houden met de (mogelijke) aanwezigheid van asbest bouwmaterialen in de opstallen. Eventueel asbesthoudende materialen dienen onder asbestcondities te worden verwijderd en afgevoerd, zodat tijdens de sloopwerkzaamheden geen asbest vrij kan komen.

#### 4.4.3 Bodemonderzoek

Omdat de uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van het vigerend bestemmingsplan ouder dan 5 jaar zijn, is door Infrasoil een verkennend (asbest- in) bodemonderzoek (d.d. 22 juni 2018 ) uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het doel van het bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het doel van het asbest in bodemonderzoek is te bepalen of er asbest in de bodem aanwezig is. Op basis van het bodemonderzoek zijn de volgende resultaten bekend geworden:

Resultaten historisch onderzoek en zintuiglijke waarnemingen:

- Uit historisch onderzoek is gebleken dat er vijf ondergrondse tanks aanwezig zijn geweest op de locatie. Deze zijn in het jaar 1996 verwijderd. Ter plaatse van het ketelhuis is een minerale olieverontreiniging gesaneerd. Onder de bebouwing is nog een restverontreiniging aanwezig. Deze restverontreiniging kan pas onderzocht worden en verwijderd worden als het bestaande gebouw gesloopt is.
- Zintuiglijk is in de zandige bovengrond over de gehele locatie een lichte bijmenging aangetroffen van baksteen en puin. Hierbij is geen onderscheid te maken tussen de bovengrond van de voormalige bebouwing en het gebied dat niet bebouwd is geweest. Plaatselijk wordt een lichte bijmenging aangetroffen van kolengruis.
- Tijdens het veldwerk is ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks zintuiglijk geen minerale olie aangetroffen.
- Ter plaatse van de voormalige bebouwing is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Op het maaiveld is een streng kit aangetroffen. Deze is verpakt en afgevoerd.

- Ter plaatse van de ingang aan de Van Calcarstraat (zuidelijk van de voormalige polikliniek dermatologie) is een afdak bevestigd welke bestaat uit asbestgolfplaat. Vanwege de afwezigheid van een onderliggende verharding en dakgoot is aanvullend een druppellijnonderzoek uitgevoerd.

Resultaten NEN 5740 onderzoek:

- Bovengrond: in de zintuiglijk licht tot plaatselijk matig puinhoudende bovengrond wordt een lichte verhoging ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen voor minerale olie, kwik, lood, koper, PCB en PAK. In de zintuiglijk schone bovengrond mengmonsters worden geen verhogingen aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) wordt indicatief conform het Besluit bodemkwaliteit wisselend ingedeeld als klasse AW tot Industrie.
- Resultaten ondergrond: in de sporen- tot zwak puinhoudende ondergrond wordt een lichte verhoging ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen voor koper, kwik, lood en zink. In de zintuiglijk schone ondergrond worden geen verhogingen aangetroffen. De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) wordt indicatief conform het Besluit bodemkwaliteit wisselend ingedeeld als klasse AW tot Industrie.
- Resultaten grondwater: In het grondwater wordt analytisch, behalve een plaatselijk licht verhoogd gehalte voor barium, geen overschrijdingen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Het licht verhoogde gehalte aan barium kan gezien worden als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Resultaten NEN 5707 onderzoek:

- Zintuiglijk en analytisch is geen asbest in de bodem aangetroffen.
- Ter plaatse van de druppellijn onder het afdak is in de toplaag zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Op basis van de resultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor het afgeven van een Omgevingsvergunning bouw. De resultaten zijn gelijkwaardig aan de uitkomsten van het onderzoek uit 2006. De gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de beoogde woonbestemming.

De zandige boven- en ondergrond wordt, afhankelijk van de mate van puinbijmenging, indicatief conform Besluit bodemkwaliteit ingedeeld als klasse AW en Industrie. De zandige ondergrond is overwegend ingedeeld als klasse AW en Wonen. De toepassingseis van grond voor de locatie is minimaal klasse Wonen. De grond met klasse AW of Industrie kan worden herschikt binnen de locatiegrenzen.

Vrijkomende grond welke ingedeeld is als klasse AW kan zonder meer elders buiten de locatie conform de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt. De puinhoudende bovengrond is deels ingedeeld als klasse Industrie. Bij hergebruik van deze grond elders buiten de locatie kan deze niet worden toegepast waar een betere bodemkwaliteit geldt.

#### **4.4.4 Conclusie**

Onder de bebouwing van het ketelhuis is nog een restverontreiniging met minerale olie aanwezig. Het is nodig om onderzoek en eventueel sanering uit te voeren als het bestaande gebouw gesloopt is. Aangezien het naar verwachting gaat om een beperkte (rest)verontreiniging is er geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. De locatie kan geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

#### **4.5.2 Onderzoek NIBM toets**

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is ook een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties voor de stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof).

De verkeersgeneratie is berekend op basis van CROW-normen (Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Hierbij is uitgegaan van de functies 'koop, vrijstaand' en 'kantoor (zonder baliefunctie)', dit betreft een worst-case aanname. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan circa 1.772 motorvoertuigbewegingen per werkdag genereren. Met een aandeel van het vrachtverkeer van 5% is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2019 (Worst case-scenario):

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1772
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	2,26
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,33
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk</b>		

Figuur 4.3: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het ontwikkelplan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 2,26 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,33 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

#### 4.5.3 Onderzoek NSL-Monitoringstool 2018

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2018. Als uitgangspunt is aangehouden dat het totale, door de ontwikkeling gegenereerde, verkeer zal ontsluiten op de Ceintuurbaan.

Het beschouwde rekenpunt is 80492 en geeft de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2017 bedraagt de totale concentratie NO<sub>2</sub> 21,3 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 17,5 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een concentratie van 10,5 µg/m<sup>3</sup>.

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 23,6 µg/m<sup>3</sup> en 17,8 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM<sub>10</sub> voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM<sub>2,5</sub> de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in de prognosejaren 2020 en 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

#### 4.5.4 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan Geertruidentuin draagt mogelijk in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daardoor is nader onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



### **Omgevingsvisie Externe Veiligheid Deventer 2015**

In 2015 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Voor het spoorwegemplacement is een specifiek beleid opgesteld in de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Deventer 2015 (zie paragraaf hieronder).

#### **4.6.2 Onderzoek**

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de nabijheid van één risicovolle inrichting: het spoorwegemplacement. Het plangebied ligt op minimaal 510 meter van het goederenemplacement Deventer waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement. Het invloedsgebied strekt zich uit tot 4 kilometer vanaf het emplacement op basis van het scenario lekkage van giftig gas. Aangezien dit een onwerkbaar groot invloedsgebied is met op afstand verwaarloosbare risico's is in het voornoemde Deventer beleid, de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 in paragraaf 4.2.1 onder c. de volgende afweging over het emplacement gemaakt.

Op basis van berekeningen van het groepsrisico van het emplacement Deventer blijkt dat vanaf een afstand van meer dan 300 meter van het emplacement de hoogte van het groepsrisico niet meer wijzigt door ruimtelijke ontwikkelingen. Het restrisico buiten deze afstand is zo laag dat dit wordt aanvaard. Op afstanden van meer dan 300 meter wordt ingezet op risicocommunicatie en de aanbeveling om uitschakelbare mechanische ventilatie toe te passen.

Doordat de hoogte van het groepsrisico door dit plan niet wijzigt gezien de afstand van meer dan 500 meter tot het emplacement is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico niet aan de orde.



Figuur

4.4: Uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied

Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Met uitzondering van het spoorwegemplacement, ligt het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Externe veiligheid is voor dit plan daarom geen aandachtspunt.

*Advies Omgevingsdienst IJsselland*

Geadviseerd wordt de nieuwbouw te voorzien van uitschakelbare ventilatie. Bij de risicocommunicatie zal worden ingegaan op het handelingsperspectief om bij een specifieke melding waarbij schuilen wordt aanbevolen de mechanische ventilatie van de woning uit te schakelen.

**4.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.7 Water

### 4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Deventer. In paragraaf 3.4.3 is het beleid op het gebied van water van het waterschap en de gemeente reeds aan de orde gekomen.

### 4.7.2 Waterhuishoudkundig plan

In 2017 is door Infrasoil een (oriënterend) onderzoek uitgevoerd voor het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de geplande infiltratie voorzieningen. Op basis van de aangetroffen grondwaterstand (1.4 m-mv) kan worden gesteld dat de bodem, bestaande uit zand, matig fijn, zwak ziltig, zwak humeus (tot 1 m-mv), geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. De doorlatendheid van de aanwezige zandlagen wordt geclassificeerd als "Matig doorlatend" tot "Goed doorlatend".

#### **Waterstructuurplan**

Vervolgens is door Infrasoil in nauwe samenwerking met de gemeente Deventer een Waterstructuurplan voor de Geertruidentuin opgesteld (d.d. 8 april 2019). Hierin zitten ook de uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta verwerkt. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### *Verhard oppervlak*

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard, deels onverhard. Vanuit het beleid van de gemeente en waterschap is aangegeven dat er geen rekening gehouden mag worden met de voormalige situatie qua verhard oppervlak. Voor dit project geldt dat alle verharde oppervlakten als 'nieuw' worden gezien en dus meetellen in het bepalen van de benodigde berging.

Het masterplan Geertruidentuin voorziet in de realisatie van circa 142 nieuwe woningen. Daarnaast wordt het huidige SMCD gebouw verbouwd naar circa 81 wooneenheden en 900 m<sup>2</sup> multifunctionele ruimte. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat circa 50% van de toekomstige tuinen verhard worden. Door uit te gaan van 50% verharde tuinen wordt een veilige aanname gedaan ten aanzien van de benodigde berging. Het is niet zeker of dit verhardingspercentage daadwerkelijk gehaald wordt én dat alle particuliere verharding af gaat wateren op het hemelwatersysteem. In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de toekomstige (en huidige) bebouwing en verharding weergegeven. De oppervlakten zijn bij benadering bepaald aan de hand van verkavelingstekening

Type	Verhard oppervlak [m <sup>2</sup> ]	Reken oppervlak [m <sup>2</sup> ]
Daken nieuw	9.462	9.462
Daken huidig SMCD	4.091	4.091
Tuinen	11.296	(50%) = 5.648
Verhardingen	13.245	13.245
Openbaar groen	21.005	
“Water”	705	
<b>Totaal verhard oppervlak</b>		<b>32.446</b>

Figuur 4.5: verhard oppervlak toekomstige situatie

#### Hemelwatervoorzieningen

Het watersysteem van het plangebied wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

Het plan voorziet in het realiseren van oppervlakte ten bate van het opvangen/ afvangen van regenwater. In het plan dienen een combinatie van voorzieningen te worden getroffen. Zoveel als mogelijk is wordt er vastgehouden aan de trits – vasthouden-bergen/ infiltreren-afvoeren.

De volgende eisen gelden:

- Binnen het plangebied moet voldoende berging zijn om een T=100-situatie te kunnen verwerken zonder de afvoernorm (1,6 l/s/ha) te overschrijden. In aansluiting op de eisen van het waterschap wordt uitgegaan van een benodigde berging van 80 mm (betrokken op het verharde oppervlak). In de T=100-situatie mag het water niet in de woningen treden.
- Binnen het plangebied moeten bergingsvoorzieningen worden getroffen met een inhoud van 40 mm (betrokken op het op de betreffende voorziening afwaterende verharde oppervlak).
- Op particuliere grond worden bergingsvoorzieningen gerealiseerd met een inhoud van tenminste 10 mm (betrokken op het op de voorziening afwaterende particuliere verharde oppervlak). Deze berging kan in mindering worden gebracht op de 40 mm die in bergingsvoorzieningen moet worden gerealiseerd. De particuliere bergingsvoorzieningen storten over in/op de openbare bergingsvoorzieningen.
- De hemelwaterafvoeren moeten een capaciteit hebben die voldoende is om een bui met een herhalingsstijd van 2 jaar te kunnen verwerken zonder water-op-straat te berekenen. Als normbui wordt 'Bui08' van de kennisbank Riolering (Rioned, voorheen module C2100 van de Leidraad Riolering) gehanteerd.

Benodigde berging in de dagelijkse beheersituatie betreft:

Type	Reken oppervlak [m <sup>2</sup> ]	Berging á 40 mm [m <sup>3</sup> ]
Daken nieuw	9.462	378
Daken huidig SMCD	4.091	164
Tuinen	(50%) = 5.648	226
Verhardingen	13.245	530
<b>TOTAAL</b>	<b>32.446</b>	<b>1.300</b>

Figuur 4.6: benodigde berging in de dagelijkse beheersituatie

Deze kan gerealiseerd worden door een mix van voorzieningen. Ter plaatse van de woonclusters 1 t/m 5 en het binnenterrein van het SMCD gebouw wordt het regenwater zoveel mogelijk binnen het eigen terrein afgevangen en geborgen. Om te voorkomen dat deze hoeveelheden bij een hoosbui teveel oplopen worden de hemelwaterafvoeren van de woningen naar de voorzijde van de woningen gebracht. Op deze wijze wordt de hoeveelheid aan regenwater in de binnenterreinen geminimaliseerd. Voorbeeld van een dergelijk systeem is het Wavin Azura HQ systeem.

Binnen de woonclusters wordt een berging gerealiseerd van 40 mm. Onder de verhardingen worden infiltratieriolen toegepast welke worden aangebracht in het drainagezand (holle ruimte van ca 15%). Daarmee is het mogelijk om de berging flexibel aan te passen afhankelijk van de benodigde capaciteit ter plaatse van de woonclusters. Van belang is dat het gehele rioolsysteem zoveel mogelijk vermaasd wordt aangebracht.

Verder heeft de gemeente de voorkeur om het hemelwater zoveel als mogelijk oppervlakkig af te voeren. Gezien de groene ruimtes tussen de woningclusters, lijkt hier ook mogelijkheid voor te zijn. Daarnaast biedt het 'groen' tussen de woningclusters mogelijkheden voor het realiseren van bergingsvoorzieningen (wadi's, laagtes in het maaiveld) bovenstrooms van de centrale wadi. Het hemelwatersysteem wordt daarmee robuuster.

#### Voorzieningen extreme neerslagsituatie

Bij een extreme neerslagsituatie mag er geen water in de huizen stromen en moeten belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Binnen het plangebied zijn geen belangrijke ontsluitingswegen. Allen betreffen erftoegangswegen. Het optreden van water op straat is binnen het plangebied toegestaan.

Type	Reken oppervlak [m <sup>2</sup> ]	Berging á 80 mm [m <sup>3</sup> ]
Daken nieuw	9.462	757
Daken huidig SMCD	4.091	327
Tuinen	(50%) = 5.648	452
Verhardingen	13.245	1.060
<b>TOTAAL</b>	<b>32.446</b>	<b>2.600</b>

Figuur 4.7: benodigde berging tijdens een extreme neerslagsituatie

In de dagelijkse beheersituatie is al een voorziening opgenomen voor een berging middels infiltratieriolering van 1.300 m<sup>3</sup>. Daarnaast is er binnen het plangebied ruimte gereserveerd ten

bate van een wadi. Hierbinnen kan circa 211 m<sup>3</sup> (705 m<sup>2</sup> x 0,30 m) water geborgen worden. Het bouwpeil van de woningen is vastgesteld op minimaal 20 cm boven straatpeil. Dit betekent dat het "water op straat" minimaal 20 cm moet stijgen voordat het de woningen binnenstroomt. De eis is geen water in de woningen bij T=100. De uitwerking hiervan volgt in overleg met de gemeente in het waterhuishoudkundig plan. Met een berekening dient dan aangetoond te worden dat het waterpeil in een T=100-situatie lager blijft dan de bouwpeilen van de woningen.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is ook een voorziening voorzien in de vorm van een wadi. In totaal wordt nu voorzien in een oppervlak van circa 700 m<sup>2</sup>. Gezien het omliggende ontwerp is het mogelijk dit oppervlak, afhankelijk van wat nodig is ten bate van het realiseren van berging, nog te vergroten. Er kan worden voorzien in een berging van circa 300 m<sup>3</sup>, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de peilstijging in de dagelijkse beheersituatie maximaal 30 cm is. In het geval van een extreme neerslagsituatie en/of hoosbui zal meer water worden geborgen aangezien het projectgebied, qua waterhuishouding, niet wordt aangesloten op de omliggende gebieden.

#### *Vuilwaterafvoer*

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater (vuilwaterweerafvoer; wa) gescheiden aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater anders afgevoerd worden dan t.o.v. de voormalige situatie (aansluiting voormalig ziekenhuis). Per wooncluster zal een aansluiting van vuilwater gerealiseerd worden naar het gemeentelijk riool. De mogelijkheden en wijze van aansluiten zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

### **4.7.3 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten.

## 4.8 Archeologie

### 4.8.1 Toetsingskader

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. In dat kader is door de gemeente Deventer een archeologische beleidskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en -grens. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangemerkt als beleidswaarde '0', '1' en '3' (het grootste deel).

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.



#### 4.8.2 Archeologische bureaustudie

Door de gemeente Deventer is een archeologische bureaustudie (adviesnummer 891, d.d. 21 september 2017) opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het onderzoeksgebied ligt fysisch geografisch op een dekzandduin dat mogelijk deels verstoven is. Resultaten uit onderzoeken in de omgeving wijzen op een wisselende grondwaterstand in het noordwesten van het gebied. Tevens wijzen deze onderzoeken op de aanwezigheid van een plaggendek. Door de aanwezigheid van een plaggendek zijn eventueel aanwezige archeologische restanten vermoedelijk goed beschermd. Echter, de bouw en de sloop van meerdere gebouwen van het ziekenhuis hebben waarschijnlijk ook grote verstoringen veroorzaakt. De omvang van deze verstoring is op dit moment niet duidelijk, maar kan door middel van een booronderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische vindplaatsen uit de prehistorie tot en met de nieuwe tijd bekend. Ten zuiden van het onderzoeksgebied werden clusters kuilen uit de midden bronstijd gevonden. Deze clusters kuilen bevinden zich vaak aan de rand van een erf, binnen het onderzoeksgebied zouden resten van dit erf, of meerdere erven, gevonden kunnen worden. Mogelijk bevindt zich tevens een erf uit de ijzertijd binnen het onderzoeksgebied. Ook zijn resten uit de middeleeuwen in de directe omgeving aangetroffen. Zo wijzen scherven gevonden ten noorden van het onderzoeksgebied op een mogelijk boerenerf uit de volle middeleeuwen. Ten noordoosten van het onderzoeksgebied werden resten van een gebouw uit de late middeleeuwen aangetroffen. Ook resten van landschapsinrichtingen (greppels en sloten) en wegen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd werden gevonden en er werd een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog aangesneden.

Bij het vernieuwen van het bestemmingsplan voor de nieuwbouwplannen, wordt het nieuwe archeologiebeleid doorgevoerd in het plangebied. Op basis van deze beleidskaart heeft het plangebied drie beleidswaarden, namelijk: "Waarde 0, 1 en 3 – Archeologie". Door de verwachte omvang van de toekomstige werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk.

#### 4.8.3 *Selectieadvies*

Het onderzoeksgebied heeft grotendeels een hoge verwachting voor archeologische resten uit de prehistorie en later. In het uiterste noorden bevindt zich een zone die geen verwachting meer kent door diepgaande verstoringen en in het zuiden is een zone met een lage verwachting. Deze hoge verwachting zal in het nieuwe bestemmingsplan vertaald worden in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor beleidswaarde 3 geldt dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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.

Om de mate van verstoring door de bouw en de sloop van de gebouwen van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis in kaart te kunnen brengen, wordt geadviseerd om een inventariserend booronderzoek uit te voeren (IVO-O). Geadviseerd wordt om dit onderzoek uit te voeren voordat het nieuwe bestemmingsplan opgesteld is. De resultaten van dit onderzoek kunnen dan meegenomen en verwerkt worden in de beleidskaart, waardoor die gebieden die verstoord zijn naar beleidswaarde '0' bijgesteld kunnen worden, en dus geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie krijgen. Indien uit het booronderzoek blijkt dat er (in grote delen van het onderzoeksgebied) nog een intact bodemprofiel aanwezig is, kan de huidige beleidswaarde behouden blijven. Wanneer de plannen voor de herontwikkeling van het terrein concreter zijn en de verstoringsgraad van deze plannen bepaald kan worden, dienen deze plannen opnieuw getoetst te worden aan het dan vigerende bestemmingsplan.

#### 4.8.4 *Archeologisch verkennend booronderzoek*

Door de gemeente Deventer is een verkennend booronderzoek (project 598, d.d. 23 januari 2018) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor het plangebied gold bij aanvang van het veldonderzoek een hoge archeologische verwachting. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachting gehandhaafd kan worden voor de randzone en het aangrenzende deel waar de verstoringen niet tot in het archeologisch niveau reiken. De verwachting voor de locaties binnen het niet vergraven deel die als verstoord zijn aangemerkt dient wel gewijzigd te worden. Voor deze delen geldt geen archeologische verwachting meer. De archeologische verwachting van het diep verstoorde gedeelte dient ook te worden bijgesteld. Op grond van het booronderzoek geldt voor dit deel geen archeologische verwachting meer.



Figuur 4.8: Archeologische beleidswaarden op basis van de resultaten van het booronderzoek

Tot slot de zones van het plangebied waaraan op basis van het bureauonderzoek geen hoge archeologische verwachting is toegekend. Deze behoorden niet tot het te onderzoeken terrein. De verwachting voor deze gebiedsdelen is dan ook niet gewijzigd. Het betreft kleine zones in het noordwesten en zuidoosten van het plangebied. Alleen het deel van het plangebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt, krijgt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Aan deze beleidswaarde is een onderzoekspllicht verbonden.

In de zone met een hoge archeologische verwachting dient, conform het gemeentelijke beleid, in eerste instantie gestreefd te worden naar behoud in situ van (eventuele) archeologische resten. Indien deze aanbeveling niet kan worden doorgevoerd en het definitieve inrichtingsplan voorziet in grondroerende werkzaamheden in de zone met hoge verwachting, wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Omdat de omvang en de diepte van eventuele bodemverstoringen vooralsnog niet bekend zijn, wordt bovendien voorgesteld om op het moment dat de definitieve inrichting van het plangebied vaststaat te bepalen welke vorm van archeologisch vervolgonderzoek de voorkeur geniet.

Bovenstaand selectieadvies is door de bevoegde overheid overgenomen op 23 januari 2018.

#### **4.8.5 Conclusie**

Indien het definitieve inrichtingsplan voorziet in grondroerende werkzaamheden in de zone met hoge verwachting, dient eerst een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Na uitvoering hiervan zal dit deel van het plangebied vrijgegeven worden voor de bouwactiviteiten. Delen van het plangebied waar geen versturende activiteiten plaatsvinden hoeven niet onderzocht te worden. Hier blijft de dubbelbestemming ook na de bouw van toepassing.

Omdat het vervolgonderzoek hoogstwaarschijnlijk niet zal plaatsvinden voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, is ter zekerstelling de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen om de te verwachten archeologische waarden te beschermen.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### **4.9.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Overijssel sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg.

#### 4.9.2 Onderzoek

Het monumentale voormalige Sociaal Medisch Centrum Deventer (SMCD) ligt als kloostervormig complex centraal in het park. Het SMCD werd in 1938 in gebruik genomen en is ontworpen door het architectenbureau Eduard Cuypers. Het SMCD is door de gemeente Deventer aangewezen als gemeentelijk monument. De monumentale waarde van het SMCD-gebouw schuilt met name in het ensemble van de verschillende gebouwdelen en de prominente aanwezigheid in het terrein. Ook het omliggende hekwerk is van monumentale waarde.

Bij het SMCD is een subtiele vorm van representatie te zien. De symmetrische opzet van het complex, maar ook de poort en de hof geven het cachet. De detaillering van het gebouw is verder redelijk sober en utilitair te noemen: strak gemetselde gevel met regelmatige openingen. De gevelcompositie is functioneel te noemen.

Het SMCD is een gemeentelijk monument op een locatie waar verder in de loop der tijd veel aan- en uitbouwen zijn gepleegd die aan de steeds groter wordende ruimtevrage van het ziekenhuis moesten beantwoorden. De toevoegingen zijn allemaal niet van een dusdanige kwaliteit dat het behoud ervan gewenst is. Hierdoor oogt het geheel wat rommelig.

Daarom is door Het Oversticht het rapport "Het Sint Geertruiden ziekenhuis: Waardering en transformatieruimte" (2009) opgesteld. Dit rapport is de basis voor aanwijzing tot gemeentelijk monument geweest en tevens door het College van B&W vastgesteld als toetsingskader bij wijzigingen. Per bouwdeel is de transformatieruimte aangegeven op drie niveaus (2: transformatie kan de prioriteit hebben, 1: transformatie in evenwicht met behoud en 0: behoud is vereist).

In het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is gezocht naar een transformatie van de aanwezige bouwmassa's waarbij, afhankelijk van het programma, de bouwkundige en bouwfysische mogelijkheden en beperkingen, al dan niet delen worden vervangen op een wijze waarbij de samenhang van het complex afleesbaar blijft, rekening houdend met bovengenoemd rapport.

#### 4.9.3 Conclusie

Realisatie van het ontwikkelplan Geertruidentuin zal plaatsvinden met inachtnaam van de bouwhistorische waarderingen, zoals deze zijn geïnventariseerd, geanalyseerd en beoordeeld bij de totstandkoming van zowel het stedenbouwkundig ontwerp voor de planlocatie als het bouwontwerp voor de beoogde woningen c.q. wooneenheden.

De 'Adviesraad welstand Planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht' concludeert in haar advies d.d. 6 juni 2019 dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand. De uitgewerkte bouwplannen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de PlanadviesRaad (PAR), die deze kunnen toetsen aan dit hoofdstuk uit het masterplan.

Bij het SMCD-gebouw zijn enkele woningen voorzien van een tuintje aan de buitenzijde. Het is voor de cultuurhistorische waarde van het SMCD-gebouw van belang dat hier geen vergunningsvrije bouwwerken ontstaan. Via de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is in de regels vastgelegd dat hier minder bouwmogelijkheden zijn, waarbij ook vergunningsvrij bouwen uit wordt gesloten.

Het behoud en het herstel van het monumentale hekwerk is in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

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

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

##### **Aanmeldingsnotitie**

Voor de beoogde ontwikkeling is door BRO een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het college van burgemeester en wethouders geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

## 4.11 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is vanaf de start van de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Geertruidentuin meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is gasloos ontwikkelen. Alleen voor de herontwikkeling van het bestaande SMCD-gebouw is dit echter niet mogelijk.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal aangegeven worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente Deventer op het vlak van duurzaamheid. Uitgangspunt daarbij is dat duurzaamheid hand in hand gaat met betaalbaarheid en leefbaarheid.

Aan het plan voor de Geertruidentuin ligt de volgende ambitie ten aanzien van duurzaamheid-prestaties ten grondslag:

### **Nieuwbouw**

Voor de nieuwbouw is ervoor gekozen de woningen te ontwikkelen op basis van de toekomstige BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) of met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van Nul voor gebouwen met een woonfunctie.

### **SMCD-gebouw**

Voor de renovatie van de bestaande gebouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 voor herbestemming van gebouwdelen met een woonfunctie. Het zichtbaar houden van de oorspronkelijke architectuur en gevels noopt tot het treffen van voorzieningen aan de binnenzijde van het pand.

### **Grondslag**

Om deze prestatie te behalen wordt de Trias Energetica gevolgd waarbij gestreefd wordt naar:

1. Het energieverbruik beperken en verspilling tegen gaan.
2. Maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen.
3. Efficiënte inzet van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

### *Uitwerking nieuwbouw*

De nieuwe woningen worden qua bouwkundige- en technische installatie zodanig ontworpen dat de energiebehoefte minimaal is. Vanuit de BENG-eis speelt de oriëntatie van de woningen hierbij een zeer grote rol, waarbij op noord- en zuid gerichte gevels een maximale bijdrage leveren. Echter in de huidige steden-bouwkundige structuur is dat niet overal mogelijk en zijn aanvullende maatregelen nodig. Verder wordt optimaal gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen waaronder PV-panelen en warmtepompen.

Voor de nieuwbouwwoningen wordt (per individuele woning) afhankelijk van de geschiktheid van de bodemsituatie een bodemwisselaar voorzien. Anders dient een lucht/waterwarmtepomp te worden toegepast. Hierbij is uitgangspunt dat voor verwarming, koeling, warmwater en installaties het gebruik van gas kan worden vermeden.

### *Uitwerking SMCD-gebouw*

Voor de woningen en de appartementen die in het bestaande gebouw worden gerealiseerd, is het uitgangspunt eveneens een maximale isolatie én een forse opwaardering van de technische installaties. Voor de verwarming en warm-tapwaterbereiding worden individuele hoog rendement CV-ketels toegepast. Ventilatie is voorzien o.b.v. luchtkwaliteit in de verblijfsruimten.

Daarnaast zijn op de verschillende daken ook PV-panelen geprojecteerd om zodoende het gewenste resultaat te behalen, waarmee het historische gebouw voldoet aan de maatstaven

voor wat betreft duurzaamheid en prestaties voor herbestemming.

#### *Duurzaamheid openbare ruimte*

Voor een duurzame openbare ruimte is het belangrijk om rekening te houden met de veranderende klimaatomstandigheden. Ons klimaat wordt warmer en natter, waarbij met name de piekmomenten extremer zullen worden. Om deze piekmomenten van hitte en hemelwater op te kunnen vangen is de Geertruidentuin als een landschappelijke klimaatadaptieve openbare tuin ontworpen.

#### *Waterberging en aanleghoogten*

Een landschappelijke tuin wordt gekenmerkt door reliëf, heuvels en laagtes met wadi's. Van oudsher ligt het SMCD-gebouw circa 0.8 m hoger dan het omliggend terrein, waardoor het op een soort van podium boven het maaiveld uitsteekt. Verder dient de Geertruidentuin aan te sluiten op de omringende bestaande infrastructuur van de stad (omringende bestratingen op circa 7.0m +NAP), welke in belangrijke mate bepalend is voor de toekomstige aanleghoogte/vloerpeilen van de nieuwbouw.

Ook zal de riolering van de nieuwbouw stromend dienen te worden aangesloten op de omringende hoofdstructuur in de Ceintuurbaan, de H.J.P.Fesevurstraat en Van Calcarstraat. Tenslotte zullen de groene leefstraten tussen de bouwclusters in hoogte en profiel worden bepaald door een goede waterafvoer.

In de wadi's kan water geborgen worden in piekperiodes, zodat de tuin verder droog blijft. Door meer met het reliëf te spelen ontstaan er heuvels die de tuin karakter een ruimtelijker gevoel geven. In het openbaar gebied wordt door middel van wadi's en met het toepassen van infiltratierioleringen onder verharding op twee manieren een duurzame oplossing gezocht om perioden van extreme regenval op te vangen. Beide voorzieningen vormen buffers waar tijdelijk een extreme hoeveelheid hemelwater opgevangen kan worden en verspreid over een langere tijd kan infiltreren in de bodem. Hierdoor blijft de rest van de tuin droog.

De wadi's bedienen hierbij vooral de openbare tuin en de infiltratierioleringen bedienen vooral de binnenhoven en de binnenhof van het SMCD-gebouw. De benodigde hoeveelheid aan voorzieningen en plaats daarvan is voorts sterk afhankelijk van opbouw en doorlatendheid van de bodem ter plaatse.

Gelet op de bodemsoort en eventuele andere factoren wordt ervoor gezorgd dat er voldoende fysieke capaciteit voorhanden is binnen het plangebied.

#### **Ecologie**

In de verdere uitwerking van het openbaar gebied en de woningen zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuurinclusief bouwen (nieuwe geïntegreerde kunstmatige nestelgelegenheden voor bijvoorbeeld gierzwaluw en huismus en insecten).





## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de standaardregels voor de gemeente Deventer. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Deventer nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

## Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

## Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van bestaande maten en afmetingen en ondergeschikte bouwdelen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd en zijn regels opgenomen met betrekking tot beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang. Ook is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren en waterberging opgenomen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de woonblokken met op het middenterrein een parkeerterrein met de bestemming 'Verkeeren verblijfsgebied'. Mocht bij de uitwerking van de plannen gekozen worden voor grotere woningen dan is de parkeerbehoefte minder. In dat geval kunnen het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen' en de betreffende bestemmingsgrenzen gewijzigd worden. Het gaat hier alleen om de binnenterreinen. De wijzigingsbevoegdheid is niet gericht op de 'buitenste' bouwgrenzen van deze woonblokken.

#### **Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

### **5.3 Bestemmingen**

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

#### **5.3.1 Groen**

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor groenvoorzieningen, maar ook voor de enkele ontsluitingswegen voor de nieuwe planontwikkeling. De ontsluitingswegen, waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan, staan beschreven in de regels. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

#### **5.3.2 Verkeer - Verblijfsgebied**

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor woonstraten, verblijfsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De parkeerterreinen binnen de woonblokken en een aantal belangrijke ontsluitingswegen hebben deze bestemming gekregen.

#### **5.3.3 Wonen**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woningen en ter plaatse van gedeelten van het SMCD-gebouw op de begane grond ook voor 900 m<sup>2</sup> aan niet-woonfuncties (werkruimten). Alleen niet-woonfuncties die vallen onder categorie A uit de lijst die bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd als bijlage 2 zijn rechtstreeks toegestaan. De niet-woonfuncties die onder categorie B in deze lijst vallen kunnen via een omgevingsvergunningprocedure toegestaan worden, mits voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden.

De nieuwe woningen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De bouwvlakken zijn gebaseerd op het masterplan. Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gerealiseerd worden.

De gewenste woningtypologieën zijn vastgelegd per bouwvlak. Bij de nadere uitwerking van de plannen kan de situatie zich voordoen dat er net iets meer ruimte nodig is voor bijvoorbeeld de aaneengesloten woningen. Indien naast deze aaneengesloten woningen alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan zou een aanpassing van het bestemmingsplan nodig zijn. Om dit te voorkomen is in de regels het mogelijk gemaakt, dat de zijdelingse grens van de aanduidingsvlakken met maximaal 2 meter mogen worden overschreden.

Ook de maximale (goot- en) bouwhoogte worden aangeduid op de verbeelding. Voor het SMCD-gebouw en de voormalige apothekerswoning geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.

Er is voor het grootste gedeelte van de nieuwe woningen uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk dat een bepaalde percentage van de nieuwe woningen met een kap wordt uitgevoerd, vandaar dat de aanduiding specifieke bouwaanduiding - kap' is opgenomen. Deze geeft het minimale percentage aan van

een gevelwand (aan de voorzijde van de woning) waar een schuine kap verplicht is. Dit geldt ter hoogte van de voorgevel-bouwgrens, zoals die op de verbeelding is weergegeven (zie ook de begripsomschrijving van voorgevel (artikel 1.41 en voorgevel-bouwgrens (artikel 1.42). Hieronder zijn de voorgevel-aanzichten te zien van de twee bouwstroken, die parallel liggen aan de Brinkgeverweg. De voorgevel-bouwgrens begint aan de linkerzijde van de eerste woning aan de linkerkant tot en met de rechterzijde van de laatste woning aan de rechterkant. Over deze hele lijn wordt het percentage berekend. Delen van de bouwstrook zullen onbebouwd blijven (achtertuin of doorgang naar het achtergelegen parkeerterrein). Volgens de verbeelding geldt voor de bouwstrook cluster 1 (hieronder de bovenste afbeelding) een percentage van 50%. Omdat een belangrijk deel onbebouwd blijft is te zien dat hier het grootste deel van de te bouwen woningen een schuine dak krijgt. Alleen op de hoeken worden geen woningen met kap gebouwd.



*Figuur 5.1: Voorgevel bouwgrens (bovenste afbeelding cluster 1 voorgevel parallel aan de Brinkgeverweg, onderstaande afbeelding cluster 2 voorgevel parallel aan de Brinkgeverweg)*

Voor de woningen aan de Ceintuurbaan is een maximale bouwhoogte van 13 meter toegestaan en een maximale goothoogte van 9,5 meter. Dit is conform het masterplan, waarbij de bouw van woningen met 4 lagen en met 3 lagen plus een kap mogelijk wordt gemaakt. Ook hier geldt dat een bepaald percentage met een schuine kap uitgevoerd dient te worden.

Via de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van toekomstige tuintjes bij het SMCD-gebouw is vastgelegd dat hier beperkte bouw mogelijkheden zijn. Hier zijn alleen erfafscheidingen toegestaan (artikel 5.2.5). Deze zullen gedeeltelijk van glas zijn. Hier is vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Dit ter bescherming van de cultuurhistorische waarde.

Binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn rechtstreeks balkons en (op de begane grond) terrassen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkon 1'. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkon 2' zijn via een afwijkingsbevoegdheid balkons en terrassen toegestaan als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Voor de voorgevel van de nieuw te bouwen woonclusters is op enkele plaatsen een buitenruimte toegestaan behorende bij de woning (zie stedenbouwkundig plan). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat hier geen erfafscheidingen of gebouwtjes komen. Het is essentieel dat deze buitenruimte één geheel vormt met de groene parkachtige omgeving van de woonclusters en dat het beeld van de gevel vanuit het 'park' niet onderbroken wordt door erfafscheidingen en gebouwen. Pergola's en veranda's zijn hier wel toegestaan, omdat ze het gewenste beeld juist versterken. Deze gronden hebben de aanduiding 'specifieke vorm van 'wonen - integrale buitenruimte' gekregen en maken geen onderdeel uit van het erf

van de woning in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat er niet in afwijking van de regels van het bestemmingsplan vergunningsvrij gebouwd mag worden.

#### **5.3.4 Waarde – Archeologie 3**

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de enkelbestemming (zoals wonen), bestemd voor het veiligstellen en beschermen van eventuele archeologische waarden. Vandaar dat onder andere een aantal werken- en werkzaamheden worden genoemd die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden. Die wordt alleen verleend als de archeologische waarden niet door de activiteiten worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

#### **5.3.5 Waarde – Groeiplaats boom**

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de enkelbestemming (zoals wonen), bestemd voor de bescherming en het behoud van bomen die beeldbepalend zijn. Vandaar dat voor het verwijderen van boombeplanting, ophoging en afgraven en het aanbrengen van verhardingen binnen deze dubbelbestemming een omgevingsvergunning nodig is, waarbij een toetsing aan de te beschermen waarden plaatsvindt.

#### **5.3.6 Waarde – Beeldbepalende bomenrand**

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de enkelbestemming (zoals wonen), bestemd voor de bescherming en het behoud van de beeldbepalende bomenrand. Vandaar dat voor het verwijderen van boombeplanting, ophoging en afgraven en het aanbrengen van verhardingen binnen deze dubbelbestemming een omgevingsvergunning nodig is, waarbij een toetsing aan de te beschermen waarden plaatsvindt.

Ook is een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - struweel' opgenomen binnen deze dubbelbestemming, aan de oostelijke grens van het plangebied. Het doel van deze aanduiding is de bescherming, aanleg en het behoud van struweel en bomen.



## Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.



### 6.2.1 *Inspraak*

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan wordt niet officieel voor inspraak in procedure gebracht, vanwege de participatie die reeds heeft plaatsgevonden in het kader van het masterplan. In het kader van het masterplan is de inbreng van de omwonenden is op diverse momenten in 2018 en 2019 opgehaald. Op 15 mei 2018 heeft een eerste inloopavond plaatsgevonden waarbij omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid is geboden hun mening kenbaar te maken. Diverse belangengroeperingen zijn geïnformeerd.

Naar aanleiding van de eerste inloopbijeenkomst in mei 2018 is het concept masterplan op een aantal punten aangepast, waaronder het woningontwerp, de ontsluiting van het gebied en de afstand van de nieuw geplande woningen tot de bestaande bebouwing aan de Brinkgreverweg. Het masterplan is het resultaat van een brede en integrale afweging tussen de geformuleerde uitgangspunten, reacties van omwonenden en belangenorganisaties, het advies van de PlanadviesRaad (PAR) en de economische haalbaarheid van de plannen.

Op 21 maart 2019 is het masterplan met de stedenbouwkundige opzet nogmaals gepresenteerd aan de directe omgeving en belangenorganisaties.

### 6.2.2 *Vooroverleg*

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft gereageerd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### 6.2.3 *Vaststellingsprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben van donderdag 25 juli 2019 tot en met woensdag 4 september 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de "Reactienota Zienswijzen". Deze reactienota is gevoegd bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve op kleine punten aangepast. Een overzicht van alle aanpassingen is te vinden in de 'Reactienota zienswijzen' (hoofdstuk 1).

## Eindnoten

1. 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009





**Geertridentuin**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 5 Wonen	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	24
Artikel 7 Waarde - Groeiplaats boom	27
Artikel 8 Waarde - Beeldbepalende bomenrand	28
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>29</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 10 Algemene bouwregels	30
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	34
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	35
Artikel 15 Slotregel	37

## Regels





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Geertruidentuin met identificatienummer NL.IMRO.0150.P359-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

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

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *archeologisch onderzoek*

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

**1.7 archeologische verwachtingswaarde**

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied;

**1.8 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit het verleden;

**1.9 bebouwing:**

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

**1.10 bebouwingspercentage:**

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

**1.11 Bed and Breakfast-voorziening:**

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

**1.12 beroep of bedrijf aan huis:**

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

**1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bevoegd gezag:**

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

**1.17 bijgebouw:**

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

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder 'vrijstaand' wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.25 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.26 detailhandel:**

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

**1.27 dienstverlening:**

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

**1.28 erf:**

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

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 hoofdgebouw:**

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

**1.31 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.32 overkapping:**

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

**1.33 pand**

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

**1.34 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.35 prostitutie:**

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

**1.36 seksinrichting:**

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

**1.37 staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**1.38 twee- aaneen gebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

**1.39 uitbouw:**

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

**1.40 vrijstaande woning**

Een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

**1.41 voorgevel:**

de naar de weg of naar het openbare groen gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar het openbare groen gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt danwel de gevel die op de verbeelding is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel';

**1.42 voorgevel-bouwgrens**

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde bouwgrens dan wel de bouwgrens gelegen ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel';

**1.43 weg:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.44 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Wet van 1 oktober 2010 (Stb. 2008, 496) houdende regel inzake een vergunningsstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.45 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.46 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.47 woning/wooneenheid:**

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

**1.48 zorgwoning:**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 de diepte van een aan- of uitbouw:**

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

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## **2.8 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen (waaronder opritten);
- c. ontsluitingswegen, ook bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, uitsluitend ter ontsluiting van de woningen die zijn gelegen in het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak 'wonen' op de hoek van de H.J.P. Fesevurstraat en de van Calcarstraat en ter ontsluiting van het parkeerterrein met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' dat volledig binnen de bestemming Groen ligt;
- d. uitsluitend het behoud en herstel van het bestaande karakteristieke hekwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk';
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, e.d.;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;

met dien verstande, dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - hoofdfietsroute' geen hoofdfietsroute, zoals bedoeld in het Deventer Fietsbeleid, is toegestaan. Hier is het fietspad primair bedoeld voor fietsbestemmingsverkeer.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en/of recreatie zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van wegverlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk' hebben een maximale hoogte van 3 meter.

## 3.3 *Afwijken van de bouwregels*

### 3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.
- f. de sociale veiligheid.

## 3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

### 3.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder i, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

### 3.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- e. kunstwerken;
- f. kunstobjecten;
- g. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages, e.d.;
- k. het behoud en herstel van het bestaande karakteristieke hekwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk'.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van wegverlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **4.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie;
- f. de sociale veiligheid.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Maximaal 224 woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 11.2 en kleinschalige kinderopvang als bedoeld in 11.3;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.5.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de bestaande naastgelegen bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - integrale buitenruimte' een buitenruimte ten dienste van de woningen, dat stedenbouwkundig gezien onderdeel uitmaakt van de naast gelegen openbare (groene) ruimte;

met de daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen.
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.
- j. het behoud en herstel van het bestaande karakteristieke hekwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk';

alsmede voor:

- k. in aanvulling op het bepaalde in 5.1 sub a zijn daarnaast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkruimte' niet-woonfuncties op de begane grond toegestaan, die in bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging van deze regels zijn opgenomen, tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 900 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de activiteiten die onder categorie B vallen slechts zijn toegestaan indien een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in lid 5.5.3,
- l. parkeervoorzieningen;
- m. een openbaar toegankelijke doorgang ten dienste van verkeer ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 70% bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag per bouwperceel het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' maximaal 100% bedragen.

- d. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder' is uitsluitend een kelder toegestaan met een maximale hoogte die gelijk is aan de bestaande hoogte.

### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter, tenzij een andere maximale goothoogte is aangegeven op de verbeelding. Dan geldt die hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap 40%' dient aan de voorgevel minimaal 40% van de gevelwand een schuine kap te hebben, gemeten in strekkende meters over de totale voorgevel-bouwgrens. In afwijking van sub c geldt voor het overige deel van de gevelwand geen maximale goothoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap 50%' dient aan de voorgevel minimaal 50% van de gevelwand een schuine kap te hebben, gemeten in strekkende meters over de totale voorgevel-bouwgrens. In afwijking van sub c geldt voor het overige deel van de gevelwand geen maximale goothoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap 60 %' dient aan de voorgevel minimaal 60% van de gevelwand een schuine kap te hebben, gemeten in strekkende meters over de totale voorgevel-bouwgrens. In afwijking van sub c geldt voor het overige deel van de gevelwand geen maximale goothoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande maximale bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag uitsluitend bebouwing opgericht worden, die een doorgang op maaiveldniveau met een minimale hoogte van 3 meter vrijhoudt;
- i. voor de bouwwijze van de woningen gelden de volgende regels:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' zijn uitsluitende aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' zijn uitsluitend aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde, vrijstaande en aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 5. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan.Indien bij de nadere uitwerking van de plannen dit noodzakelijk blijkt te zijn is het toegestaan om de zijdelingse grenzen van deze aanduidingen met maximaal 2 meter te overschrijden.

### 5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse



- van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
  - f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde bouwperceelgrens mag
    1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
    2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen;
  - g. vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde woningen mogen door middel van aan-, uit- en bijgebouwen aan elkaar geschakeld worden.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk' hebben een maximale hoogte van 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - integrale buitenruimte' zijn uitsluitend veranda's en pergola's toegestaan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - integrale buitenruimte' de maximale bouwhoogte 2 meter bedragen;
- g. de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - integrale buitenruimte' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

#### 5.2.5 *Cultuurhistorische waarden*

Voor de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het overige dat bepaald is in lid 5.2 zijn bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van een erfafscheiding van maximaal 1,8 meter hoog;
- b. alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 1' zijn balkons toegestaan en (op de begane grond) een terras;
- c. de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.2 onder c, d, e en f en worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van een hoofdgebouw met kap wordt verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw of een dakkapel;
- b. artikel 5.2.3 onder a en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt, of niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 5.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 5.2.5 onder b en worden toegestaan dat ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 2' balkons en (op de begane grond) terrassen zijn toegestaan.

#### **5.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

- a. De in het vorige lid onder a, b en c genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  4. de parkeersituatie.
- b. De in het vorige lid onder d genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
  1. de balkons passen in het bebouwingsbeeld van het SMCD gebouw;
  2. de PlanAdviesRaad voor welstand en monumenten positief heeft geadviseerd;
  3. voldaan wordt aan wet- en regelgeving op het gebied van milieu;
  4. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden.

### **5.4 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting**

De woningen in een bouwvlak waarin de aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen, mogen pas in gebruik genomen worden als binnen de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting van voldoende breedte en (bij overbouwing) hoogte is gerealiseerd om het terrein binnenin het bouwvlak met de auto te kunnen bereiken.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Zorgwoningen**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

### **5.5.2 Niet kleinschalige kinderopvang**

Met een omgevingsvergunning en in afwijking van het bepaalde in artikel 11.3 kan worden toegestaan dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkruimte' ter plaatse van de begane grond gebruikt worden ten behoeve van niet kleinschalige kinderopvang.

### **5.5.3 Categorie B functiemenging**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder k kan worden toegestaan dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkruimte' ter plaatse van de begane grond gebruikt worden ten behoeve van activiteiten in categorie B zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging.

### **5.5.4 Toepassingsvoorwaarden**

De in 5.5.1, 5.5.2 en 5.5.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goed woon- en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 11.4

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Vaststelling archeologische waarde**

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### **6.2.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### **6.2.3 Voorwaarden**

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 200 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoring.

#### **6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, met in achtneming van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

#### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

#### 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 3' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

## **Artikel 7 Waarde - Groeiplaats boom**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en/ of sfeerbepalend zijn.

### **7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.2.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 7.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

#### **7.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 7.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### **7.2.3 Toepassingsvoorwaarden**

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

## **Artikel 8 Waarde - Beeldbepalende bomenrand**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beeldbepalende bomenrand' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming, aanleg en versterking van een beeldbepalende bomenrand;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - struweel', tevens voor de bescherming, aanleg en versterking van struweel en bomen.

### **8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.2.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 8.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

#### **8.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 8.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

#### **8.2.3 Toepassingsvoorwaarden**

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het ruimtelijk beeld van de bomenrij en het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de beeldbepalende bomenrij niet wordt bedreigd.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaande afstanden en maten**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, locatie of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, locatie of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### **10.2 Loopbruggen, trappen, galerijen en dergelijke bouwonderdelen**

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels zijn bestaande loopbruggen, trappen, galerijen en dergelijke bouwonderdelen, ten behoeve van de ontsluiting van bovenwoningen en die rechtens tot stand zijn gekomen, toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering toegestaan is.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voeren vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' of diens rechtsopvolger van de gemeente Deventer.

### 11.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage1 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis zijn aangeduid, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
  2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

### **11.3 Kleinschalige kinderopvang**

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

### **11.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/ lossen**

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

### **11.5 Afwijken van regels parkeren en laden/ lossen**

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 d en/ of 11.4 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### **11.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

- a. Het gebruiken van de woongebouwen is slechts toegestaan als een half jaar na de ingebruikname van de laatst opgeleverde bebouwing voldoende waterberging is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. Er is sprake van 'voldoende waterberging', als voldaan wordt aan het gemeentelijk- en waterschapsbeleid.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Bevoegdheid**

#### **13.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. er voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteiteisen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de parkeersituatie en de sociale veiligheid.

#### **13.1.2 Wijziging bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer- en verblijfsgebied'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de woonblokken met de bestemming 'Wonen' in combinatie met op het binnenterrein de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' (o.a. bedoeld voor parkeren) de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gewijzigd, mits:

- a. er voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteiteisen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de parkeersituatie en de sociale veiligheid;
- c. er voldaan wordt aan het gestelde in lid 11.4 en 11.5 van deze regels (parkeren).

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1.1 Algemeen

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

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

##### 14.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 14.2.1 Algemeen

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

##### 14.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **14.2.4 Uitzondering**

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



**Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Geertruidentuin'.



**Geertridentuin**

## **Inhoudsopgave**

<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 1    Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 2    Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging</b>	<b>5</b>

## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis**

## Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

## **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging**

## Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging

	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>	
221	Uitgeverijen (kantoren, zonder baliefunctie)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b>	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
30	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A



362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	<b>B</b>
363	Muziekinstrumentenfabrieken	<b>B</b>
3661.1	Sociale werkvoorziening	<b>B</b>
45	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
51	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	Handelsbemiddeling (kantoren, zonder baliefunctie)	<b>A</b>
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. <2.000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
55	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>	
5552	Cateringbedrijven	<b>B</b>
72	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	<b>A</b>
<b>90</b>	<b>Kunst</b>	
	Ateliers	<b>A</b>



