

Landsherenlaan

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Landsherenlaan

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P374-VG01

Procedurestatus:

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	27
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	27
4.2 Milieu-aspecten	27
4.3 Leidingen en kabels	39
4.4 Waterhuishouding	39
4.5 Verkeer en parkeren	46
4.6 Sociale veiligheid	47
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	49
5.1 Inleiding	49
5.2 RO Standaarden 2012	49
5.3 Planopzet	49
5.4 Handhaving	54
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Economische uitvoerbaarheid	55
6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	56
6.4 Zienswijzen	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Landsherenlaan in Deventer is, na de sloop van voormalige (maatschappelijke) bebouwing, ruimte vrijgekomen voor woningbouw. EFY Group heeft het voornemen om op de locatie 21 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren.

De gronden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Op basis van deze bestemmingen is woningbouw niet toegestaan. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Landsherenlaan' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Deventer in de wijk Keizerslanden. In de navolgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

Ten westen van het plangebied 'Landsherenlaan' is de Karwei gesitueerd. Ten noorden van de locatie is een klein woonwagenveld en de Keizer Karellaan gelegen en ten oosten de Landsherenlaan. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een leegstaand bedrijfspand.

De begrenzing van het plangebied 'Landsherenlaan' is in de navolgende figuur weergegeven.



Figuur 1.2

Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 juni 2016.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een wit kader.



Figuur 1.3 Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

Binnen de grenzen van het voorliggende plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De gronden zijn voor het overgrote deel bestemd als 'Maatschappelijk'. Volgens artikel 18 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven en sport.

Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeereisen' van toepassing. Dit bestemmingsplan betreft een thematische herziening om het parkeerbeleid van de gemeente Deventer te borgen in een bestemmingsplan.

De realisatie van 21 grondgebonden woningen is op basis van het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' niet mogelijk. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met een oppervlakte van circa 4.000 m², dat is ontstaan na sloop van de voormalige bebouwing (met maatschappelijke functie). De locatie wordt grotendeels begrensd door groenstructuren. Aan de oostzijde van het plangebied (aan de Landsherenlaan) zijn de groenstructuren onderdeel van het plangebied.

Het plangebied maakt in fysieke zin deel uit van een grotere transformatie van het omliggende gebied, beter bekend als het voormalige Auping-terrein. Direct ten westen van het plangebied is een nieuwe vestiging van de bouwmarkt Karwei gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is een woonwagenterrein gelegen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.





Figuur 2.1 Impressie huidige situatie plangebied (met de klok mee, beginnend vanaf rechtsboven: gezien vanuit het plangebied in noordelijke richting; gezien vanuit het plangebied in oostelijke richting; gezien vanaf de Landsherenlaan in noordelijke richting; gezien vanaf de Landsherenlaan in westelijke richting; gezien vanuit het plangebied in noordwestelijke richting; gezien vanuit het plangebied in noordoostelijke richting)

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om in het plangebied in totaal 21 grondgebonden woningen te realiseren.

2.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig schetsplan

In het stedenbouwkundig schetsplan zijn een aantal uitgangspunten opgesteld, die voor de verdere uitwerking van het plan zijn gebruikt. Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het initiatief.

Benutting bestaande kwaliteit

Het groen dat het plangebied omringt, vormt een belangrijke kwaliteit die maximaal ingezet dient te worden in het stedenbouwkundig plan. Daartoe wordt dit groen zoveel als mogelijk behouden en ruimtelijk ingepast. Dit vraagt maatwerk. Daar waar het onvermijdelijk is dat bomen met een hoge waarde worden gerooid, zal dit op passende wijze worden gecompenseerd.

Géén enclave – interactie met omgeving

Het ontwikkelen van het plangebied tot woongebied betekent, mede gelet op de herontwikkeling van het Auping terrein, dat de grens tussen woongebied en bedrijventerrein wordt verlegd. Daartoe is het van belang dat het gebied functioneel aansluiting gaat vinden met het bestaand woongebied ten oosten van de Landsherenlaan en het toekomstig woongebied op het Auping terrein.

Deze interactie wordt aan de oostzijde van het plangebied bereikt door het ten dele openmaken van de bosschages die nu langs de Landsherenlaan aanwezig zijn. Daarbij wordt vooral ingegrepen in de laag met ondergroei en worden waardevolle bomen zoveel mogelijk gespaard. Aanvullend wordt in het model aansluiting bereikt door het realiseren van een bebouwingsrij woningen die op de Landsherenlaan is

georiënteerd.

Aan de zuidzijde wordt geanticipeerd op het toekomstig woongebied op het Auping terrein. Dit gebeurt door het gebied mede aan zuidelijke zijde te ontsluiten, waarbij het plangebied verbonden wordt met de nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van het Auping terrein. Aanvullend worden de zuidelijke hoekwoningen van de drie achtereenvolgende bebouwingsrijen verbijzonderd.

Ontsluiting en parkeren

Het model gaat uit van een tweevoudige ontsluiting, gedimensioneerd als buurtontsluitingsweg (30 km-regime, éénrichtingsverkeer, gelijkwaardige kruisingen). Daarbij is getracht zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de bestaande en geplande infrastructuur. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen. Hierdoor worden automobilisten aangemoedigd tot matiging van snelheid.

Opgemerkt wordt dat het plangebied in eerste instantie alleen wordt ontsloten op de Landsherenlaan, omdat het Auping terrein nog moet worden ontwikkeld. Er zal daarom sprake zijn van tweerichtingsverkeer tot het moment waarop er kan worden aangesloten op de ontsluiting van het Auping terrein. Dan kan de doorsteek zuidelijk van het plangebied worden gemaakt naar het Auping terrein. Voor de straat zal dan éénrichtingsverkeer worden ingesteld.

Parkeerruimte wordt gevonden in een parkeerconcentratie westelijk in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van haaksparkeren, gecombineerd met een parkeerbaan. Aanvullend op deze parkeerconcentratie worden langspaarplaatsen langs de toegangsweg vanuit de Landsherenlaan gerealiseerd, aangevuld met parkeerplaatsen in de groenzone langs de Landsherenlaan zelf (zie hiervoor tevens paragraaf 4.5).

Kwaliteitsaspecten

Gelet op bebouingsdichtheid en –ritme, wordt een ruimtelijke basiskwaliteit in het plan geborgd door consequente toepassing van voortuinen, waardoor het straatbeeld ruimtelijker wordt. De parkeerconcentratie in het westelijk deel van het plan wordt gecombineerd met een doorgaande groenstrook met ruimte voor een groene invulling, die deze pleinachtige ruimte een groen karakter geeft. Ook kan de ruimtelijke kwaliteit hier worden verhoogd door het toepassen van een verbijzondering in bestratingsmaterialen of –patronen.

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en het realiseren van een doorgaande, groene strook. Deze zorgt voor een eenduidige doorgaande structuur en biedt mogelijkheden tot het sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Aanvullend worden doorgaande haagstructuren toegepast, daar waar het van belang is om eenheid en ritme te bewaken.

De eiken aan de zuidzijde van het plangebied blijven in het ontwerp behouden, behalve ter plaatse van de geplande ontsluiting. De onderstandige en zieke bomen in de zuidelijke bomenrij zullen uit

veiligheidsoverwegingen worden verwijderd. Voor het realiseren van de zuidelijke ontsluitingsweg zullen twee bomen geroid moeten worden. In het ontwerp is voorzien in een ruime strook onverharde grond ten noorden van deze eiken, waarmee de kwetsbare zone rondom de stam zoveel mogelijk ongeroerd blijft. De huidige kroonvang kan in het ontwerp worden gehandhaafd, waarbij de resterende ruimte voor breedtegroei afhankelijk is van de positie van de boom ten opzichte van geplande bebouwing. In overleg met de gemeente is de minimale afstand van de bomen tot de bebouwing vastgesteld. Deze afstand is het uitgangspunt geweest bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan.

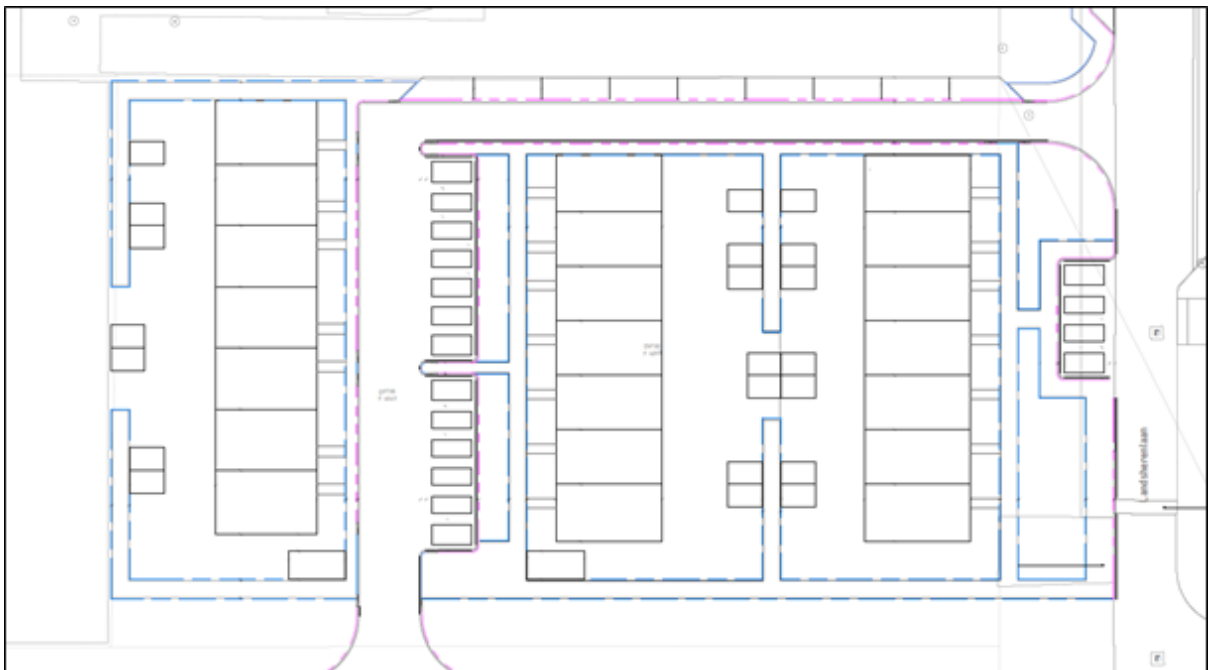
Spelen, waterberging

De groenstructuur binnen het plangebied dient primair tot borging van de ruimtelijke kwaliteit. Groene ruimte om in te verblijven of om in te spelen, is vanuit het plangebied goed bereikbaar in het (speel)plantsoen aan de overzijde van de Landsherenlaan.

Met het oog op de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied, zullen maatregelen worden toegepast om hemelwater in het gebied te bergen en infiltreren. Hemelwater afkomstig van de woningen en de verhardingen wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem door het toepassen van infiltratiekoffers bij de woningen en het aanleggen van een IT-riool.

2.3.3 Bouwplan

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gebruikt voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Navolgend is deze nadere uitwerking opgenomen.



Figuur 2.3 Uitwerkingstekening bouwplan

De woningen worden in aaneengebouwde vorm gebouwd, verdeeld over drie rijen. De woningen in het plangebied krijgen twee tot drie lagen. Het westelijk gelegen woningblok krijgt twee lagen met een kap en de overige twee woningblokken worden uitgevoerd als twee lagen met een plat dak. De maximale

bouwhoogte van de woningen bedraagt 10,5 m.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Conclusie

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemeoid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren,
- c. Defensie,
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- f. Natuurnetwerk Nederland;
- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

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

Conclusie

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

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 21 woningen. Om die reden wordt de ontwikkeling aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het plan is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Deventer dat is afgestemd met de provincie Overijssel (zie paragraaf 3.4.3). Met de realisatie van de 21 woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in Deventer.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017) en Omgevingsverordening Overijssel (2017)

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De provinciale Omgevingsvisie wordt elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie. Het ontwerp van de Actualisatie 2018/2019 ligt van 21 maart tot en met 8 mei 2019 ter inzage.

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

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

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

Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De provinciale Omgevingsverordening wordt elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsverordening. Het ontwerp van de Actualisatie 2018/2019 ligt van 21 maart tot en met 8 mei 2019 ter inzage.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

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

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Naast de regels met betrekking tot 'Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit' zijn voor voorliggende ontwikkeling de regels met betrekking tot 'Woningbouw' van belang. In deze regels is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen voorzien als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de woonafspraken en het plan dient regionaal afgestemd te zijn, conform de daarvoor gemaakte afspraken.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 21 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief is sprake van inbreiding. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. De ontwikkeling van het terrein zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan het plangebied en haar omgeving. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Deventer dat is afgestemd met de Provincie Overijssel (zie paragraaf 3.4.3).

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

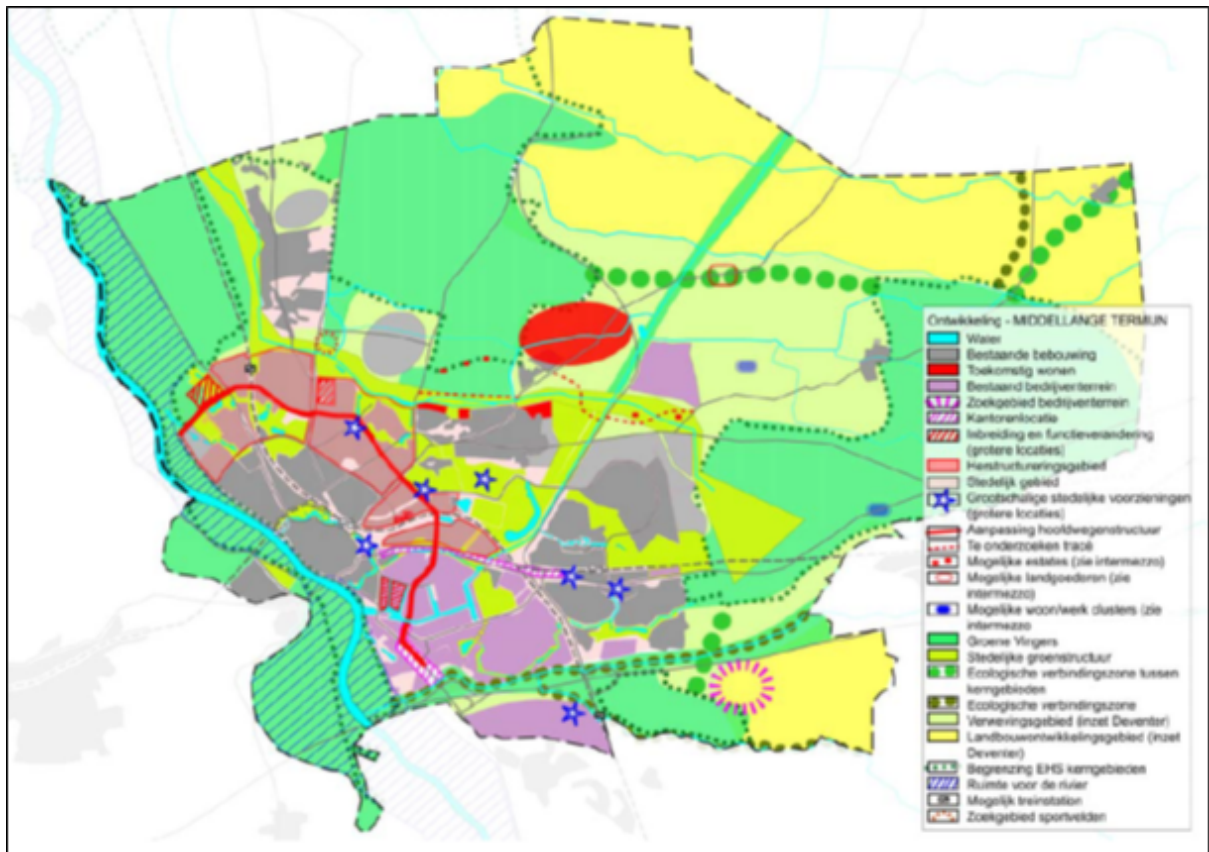
3.4.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.



Figuur 3.1 Kaart ontwikkelingsmodel middellange termijn

Op de kaart van het ontwikkelingsmodel middellange termijn is het plangebied aangeduid als 'Inbreiding en functieverandering (grotere locaties)'. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het bestaande stedelijk gebied wordt blijvend ingezet op de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Locaties voor de middellange termijn zijn onder meer Platvoet, T&D-terrein en het Aupingterrein.

Conclusie

Met het plan is sprake van inbreiding op een locatie die hiervoor is aangemerkt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen het structuurplan van de gemeente Deventer.

3.4.2 Ontwerp Omgevingsvisie Deventer

De gemeente Deventer bereidt momenteel een Omgevingsvisie voor. De Deventer Omgevingsvisie wordt vanaf 4 april 2019 vrijgegeven voor zienswijze, voor een periode van 12 weken. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die Deventer heeft:

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

Deventer heeft deze opgaven in uitnodigende ambities gegoten en van mogelijke ontwikkelrichtingen per deelgebied (binnenstad, vooroorlogse wijken, naoorlogse wijken, dorpen, bedrijventerreinen (werkgebieden), buitengebied) voorzien. Om de opgaven met inwoners en andere betrokkenen verder te brengen, heeft de gemeente een aantal ambities:

1. Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
2. Ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
3. Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
4. Meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
5. Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
6. Sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
7. Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
8. Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
9. Een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
10. Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
11. Veiliger en gezonder leven;
12. Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

Conclusie

Met het plan is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gasloos uitgevoerd en worden aangesloten op het stadswarmtenet. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Deventer.

3.4.3 Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON'

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan de opgaven waaraan Deventer de komende jaren wil werken. Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities:

- Vitale stad aan de IJssel;
- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

De ambities zijn vertaald naar vier belangrijke woonopgaven waar Deventer samen met haar partners aan willen werken. Aan de basis hiervan liggen de opgaven die uit de samenleving zijn opgehaald en de Woningmarktanalyse 2017 die inzicht geeft in de actuele situatie van de woningmarkt, de demografische en inkomensontwikkeling in Deventer. Daarbij speelt Deventer in op (maatschappelijke) ontwikkelingen die op de woningmarkt af komen. De opgaven zijn als volgt:

- betaalbaar, compleet en divers;
- goed wonen in wijken en dorpen;
- duurzaam wonen;
- vitaliteit en innovatie.

Nieuwbouwopgave

Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast ziet Deventer de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Deventer willen vestigen. Deze vraag vanuit huishoudens van buiten Deventer met veelal midden en hogere inkomens, wil de gemeente faciliteren.

Met de provincie heeft Deventer nieuwbouwafspraken die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in 10 jaar. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat Deventer voor de eerste periode van 5 jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad

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

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

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

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

Conclusie

De gemeente Deventer kent een woningbouwopgave van 3.000 woningen in de komende 10 jaar. Het plan voorziet in de realisatie van 21 woningen in de categorieën sociale koop, vrije sector huur en vrije sector koop. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de actuele woningbehoefte in de gemeente Deventer.

3.4.4 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"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. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

Conclusie

Het groen dat het plangebied omringt, vormt een belangrijke kwaliteit die maximaal ingezet wordt. Daartoe wordt dit groen zoveel als mogelijk behouden en ruimtelijk ingepast. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe groenstrook gerealiseerd met ruimte voor enkele bomen, die de pleinachtige ruimte aldaar een groen karakter geeft.

3.4.5 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.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Pius Floris Boomverzorging Veenendaal in mei 2018 een boom effect analyse (BEA) uitgevoerd¹. Deze boom effect analyse is als Bijlage 2 opgenomen. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk toekomstbestendige bomen te behouden.

De eiken aan de zuidzijde van het plangebied blijven in behouden, behalve ter plaatse van de geplande ontsluiting. Naar verwachting zullen hier twee bomen geroid moeten worden. In het ontwerp is voorzien in een ruime strook onverharde grond ten noorden van deze eiken, waarmee de kwetsbare zone rondom de stam zoveel mogelijk ongeroerd blijft. De huidige kroonvang kan in het ontwerp worden gehandhaafd, waarbij de resterende ruimte voor breedtegroei afhankelijk is van de positie van de boom ten opzichte van geplande bebouwing. In het bestemmingsplan is op de verbeelding het bouwvlak dusdanig gesitueerd dat hoge bebouwing alleen buiten de bestaande boomkronen kan worden gebouwd.

Om het plangebied te verbinden met de bebouwing ten oosten van het plangebied, aan de Landsherenlaan, worden de bestaande bosschages, hier deels open gemaakt. Daarbij wordt vooral ingegrepen in de laag met ondergroei en worden waardevolle bomen zoveel mogelijk gespaard. Er wordt een compensatieplan opgesteld voor niet- zieke en onderstandige bomen die t.b.v. de ontwikkeling moeten worden geroid.

3.4.6 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, weteningen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

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

Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, die voldoet aan de criteria voor natuurtoetsen. In paragraaf 4.2.7 is dit nader toegelicht.

3.4.7 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" 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.

Conclusie

In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit komt naar voren dat het plan past binnen de kaders die de "Omgevingsvisie externe veiligheid" stelt.

3.4.8 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2010 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2010-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op het gebied van fietsgebruik en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen. Ook de fietsveiligheid en de sociale veiligheid rond de fietsvoorzieningen moet beter. Deventer Fietst! wil bovendien het aantal fietsdiefstallen halveren.

Om dit te bereiken voorziet Deventer Fietst! in een verdere verbetering van het fietsnetwerk en in het aantal en de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen.

Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor iedereen; inwoners en bezoekers. Dat geldt voor woon-werkverkeer, zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied ligt er geen belangrijke route of netwerkverbinding en zijn er geen specifieke fietsvoorzieningen. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het bestaande fietsnetwerk.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het geldende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Om die reden is voor het plangebied geen dubbelbestemming met een beschermende regeling opgenomen. Om die reden is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Rijks- en Gemeentelijke monumenten

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Inleiding

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;

- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie Bijlage 1). Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Landsherenlaan' kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Typering gebied

Nabij het plangebied ligt aan de westkant de Karwei bouwmarkt. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de oude fabriekslocatie van Auping. Deze oude fabriekslocatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Aangezien de Karwei het enige bedrijf is nabij het plangebied is er geen sprake van een menging van bedrijven en woningen, hierdoor is er sprake van een rustige woonwijk.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen

zelf zijn wel milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Hierna wordt daarop ingegaan.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven, met de daarbij behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid (maatgevende hinderaspect):

Overzicht van de omliggende bedrijven			
	Bedrijfscategorie	Richtafstand voor geluid in meters (rustige woombijl)	Afstand tot de omliggende bedrijven tot nieuwe woningen in meters
Karwei (Keizer Karellaan 2a)	2 (SBI-2008: 4752)	30	10
Sportpark Keizerslanden	3.1 (SBI-2008: 931G)	50	75
Borgelerbad (Borgelerdijk 1)	4.1 (SBI-2008: 931-2)	200	220

Uit voorgaande tabel blijkt dat bij de bouwmarkt Karwei (Keizer Karellaan 2a) niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' (zogenaamde stap 1 uit de VNG-publicatie).

Opgemerkt wordt dat er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld die de herontwikkeling van de oude fabriekslocatie van Auping tot woningbouwlocatie mogelijk maakt. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de oude fabriekslocatie bedrijvigheid in de categorie 2 worden gevestigd. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand van 10 m voor een gemengd gebied. De afstand tussen de oude fabriekslocatie tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 10 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Aangezien er bij de bouwmarkt niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in januari 2019 door Buro Ontwerp & Omgeving uitgevoerd². Het onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Akoestische uitgangspunten nieuw te bouwen woningen

Uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is dat de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen op de tweede verdieping doof worden uitgevoerd. Een dove gevel heeft geen te openen ramen en deuren. Een dove gevel is geen gevel die hoeft te worden getoetst.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat op de perceelgrens tussen de westelijke woningen en de Karwei een robuuste erfafscheiding (functioneel een geluidsscherm) van 3 m hoog wordt gerealiseerd. Dit

geluidsscherm heeft als doel om de geluidsbelastingen op de eerste verdieping van de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen terug te brengen naar acceptabele waarden.

Langtijdgemiddelde geluidsbelasting³

De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bedraagt 50 dB(A) op de niet-dove gevel bij de nieuwe woningen. Hiermee wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 3) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

Maximale geluidsbelasting

De optredende maximale geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde (stap 2) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

Geluidsbelastingen afkomstig van indirecte hinder

Het rijden van auto's naar en van de Karwei zorgt voor enige indirecte hinder. In het kader van de realisatie van de woningen is akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.3). Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat de optredende indirecte hinder ook aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire voldoet.

Aanvullend onderzoek

Door Soundforce One is in januari een aanvullend onderzoek gedaan om te bepalen hoe hoog het eerder genoemde geluidsscherm (erfafscheiding) moet zijn om ook op de tweede verdieping van het plan aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen⁴. In dat geval kan deze gevel ook als niet-doof worden uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het geluidsscherm dan een hoogte van minimaal 8,3 m moet hebben. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Uit een aanvulling op dit onderzoek is eveneens naar voren gekomen dat met een erfafscheiding met een hoogte van 2,8 m (in plaats van de eerder genoemde 3 m) op de eerste verdieping van de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen ook kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Zie hiervoor Bijlage 5.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving in januari 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Het onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen. Gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

De nieuwe woningen liggen nabij de Keizer Karellaan en de Laan van Borgele. Deze weg liggen in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zone van de Keizer Karellaan en de Laan van Borgele.

De nieuwe woningen liggen direct aan de Landsherenlaan. De Landsherenlaan heeft een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Landsherenlaan in combinatie met het wegdek (elementenverharding in keperverband) zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de woningen, afkomstig van de Laan van Borgele, de Keizer Karellaan en de omliggende 30 km-wegen 37, 45 respectievelijk 39 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh bedragen. Daarmee wordt bij alle woningen ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor realisatie van 21 woningen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.4 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Greenhouse Advies is in mei 2018 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd⁶. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem uit zeer fijn tot matig fijn, matig tot uiterst siltig zand bestaat. Het zand is plaatselijk zwak tot matig humeus. Lokaal bevat het zand brokken leem en laagjes grind. De kleur van het zand varieert van geel beige tot licht grijs en grijs bruin. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,55 m-mv. In de boringen zijn geen zintuiglijke afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in de twee grondmengmonsters van de bovengrond lichte verontreinigingen van enkele zware metalen en PCB zijn aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond brachten geen verontreinigingen van de onderzochte parameters naar voren. Het onderzochte grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit de analyseresultaten van de twee asbestgrondmonsters komt naar voren dat de maximaal aangetroffen concentratie asbest <0,6 mg/kg.ds bedraagt. Deze blijft ruim onder de hergebruiksnorm voor asbest van 100 mg/kg.ds.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op basis van het onderzoek geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan en de beoogde nieuwbouw ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om 21 woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁷ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

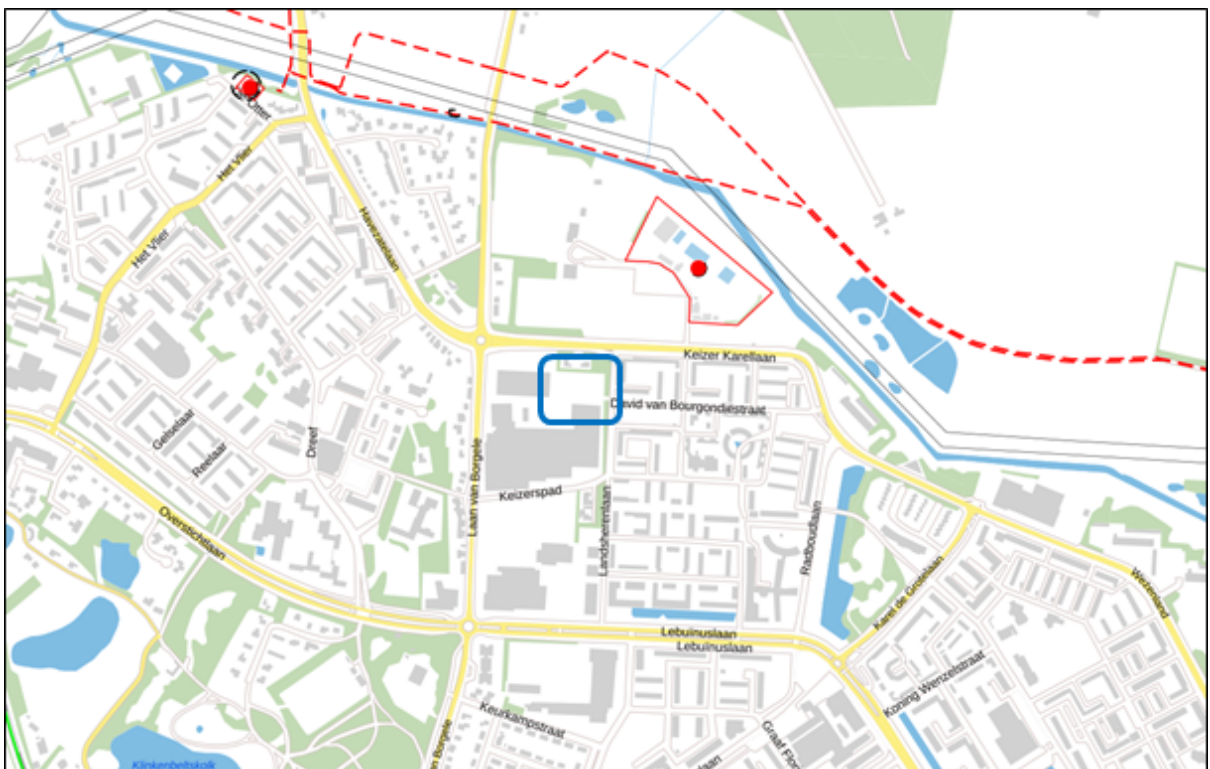
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een

risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van 21 nieuwe woningen. Daarmee worden 21 nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

Op circa 175 m ten noordwesten van het plangebied ligt de grens van de inrichting van het Borgerlerbad. Op deze locatie vindt opslag plaats van vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de Risicokaart opgenomen. De 10^{-6} contour van deze inrichting bedraagt 0 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Daarnaast vindt er geen overschrijding van het groepsrisico plaats.

Mobiele bronnen

Ten noordoosten van het plangebied liggen op een afstand van circa 450 m twee gasleidingen van Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour ligt op de leidingen. Deze leidingen hebben de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
A-651	12,76 inch	66,20 bar	178 m
N-551-20	6,61 inch	40,00 bar	78 m

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leidingen. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft met betrekking tot de ontwikkeling in het plangebied advies uitgebracht. Zij adviseren om:

- de woningen te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zodat de aanwezigen bij een incident in de omgeving veilig binnen kunnen schuilen;
- de toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke risico's die zij lopen vanwege het nabijgelegen zwembad en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen.

Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met het advies van de veiligheidsregio.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.7 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Door EcoTierra is in januari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁸. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Er liggen geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 1.500 meter vanaf het plangebied. De verwachting is dat er, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied en de beperkte omvang van de ontwikkeling (maximaal 21 woningen), geen negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden zullen optreden.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, een Nee, tenzij-toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Soortenbescherming

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Tevens zijn er geen exemplaren van dergelijke soorten waargenomen. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied voor vleermuizen of vogels.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.8 Duurzaamheid

Algemeen

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan acht beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zonnepanelen, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

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

Bouwrijpmaken

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

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

Energie

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

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Toetsing

Voorliggend plan zal minimaal voldoen aan de wettelijke basis zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Daarnaast geldt dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en worden aangesloten op het stadswarmtenet. De duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Leidingen en kabels

4.3.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

4.3.2 Toetsing

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Om de overige kabels en leidingen in het plangebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC-melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

4.3.3 Conclusie

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

4.4.2 Beleid

Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

In 2014 de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie vastgesteld. Het gaat om het ontwikkelen van de

klimaatbestendige stad, die is gebaseerd op het kader dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

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 hittebestendig is. Gebouwen moeten naast energiezuinig ook voldoende koel blijven tijdens hittegolven door passende bouwkundige voorzieningen.

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

- uitvoeren van een stresstest;
- dialoog voeren met alle gebiedspartners;
- opstellen uitvoeringsagenda;
- koppelmogelijkheden met andere opgaven benutten;
- stimuleren met goede voorbeelden;
- meer gebruik maken van regelgeving;
- beter voorbereid zijn op calamiteiten;

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

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

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

Ondanks de sterke dijken en ruimere rivieren blijft het echter van belang om rekening te houden met de gevolgen van een overstroming. Of aanpassingen kansrijk zijn, hangt onder andere af van de

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

Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de Beleidslijn Ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De Beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De Beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De Beleidslijn Grote rivieren formuleert een aantal algemene rivierkundige voorwaarden voor nieuwe activiteiten in het rivierbed met ruimtelijke gevolgen. De nadere uitwerking van de Beleidslijn Grote rivieren vindt plaats langs twee lijnen:

- de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving (Waterbesluit en beleidsregels Grote Rivieren); en
- de ruimtelijke doorwerking van het beleid via de Wro / Barro.

Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021

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

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

Uitgangspunten bij nieuwbouw

Het waterschap houdt voor de nieuwbouwlocatie rekening met klimaatverandering. Voor middelgrote plannen wordt geadviseerd om 10% van het verharde oppervlak in te zetten voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Op basis van het verharde oppervlak dient het waterbergend oppervlak te worden bepaald. Daarin is maximaal 30 cm peilstijging toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer / infiltratiesituatie.

Bij middelgrote plannen wordt ook gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Het waterschap hanteert de volgende uitgangspunten:

- Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
- Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.

Toetsbui voor extreme neerslagsituatie en mogelijk gebruik vijver

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

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)

Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

Van belang is dat de zware buien van eens per 10 jaar kunnen worden geborgen in een infiltratievoorziening. Dit gaat om een bui van 40 mm. Als er meer regen valt, dan mag dit tijdelijk op straat staan of op het parkeerterrein om vervolgens geleidelijk te infiltreren.

Wanneer aangetoond onvoldoende ruimte voor gecreëerd kan worden, zal er in afstemming met de gemeente en het waterschap gekeken worden naar een passende oplossing zoals het deels inzetten van de omliggende vijverpartijen als berging. In dit geval dient dit nader onderzocht te worden.

Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie

Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt, is gemiddeld 0,8 l/s/ha.

Hoosbui (boven normatieve situatie)

Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke boven normatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

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

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

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten:

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

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

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de

perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

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

4.4.3 Situatie plangebied

Algemeen

Voorliggend initiatief ziet toe op de realisatie van 21 grondgebonden woningen. In het verleden was op de locatie eveneens bebouwing en verharding aanwezig. Op basis van het geldend bestemmingsplan is bebouwing en verharding binnen het plangebied eveneens mogelijk. De oppervlakte aan verharding neemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan niet toe.

Voor de ontwikkeling is samen met de het waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente een Notitie uitgangspunten waterhuishouding opgesteld. De uitgangspunten vormen de leidraad hoe er in de toekomstige situatie wordt omgegaan met de waterhuishouding. Deze memo is als Bijlage 10 bijgevoegd. In deze paragraaf zijn deze uitgangspunten vertaald naar de situatie in het plangebied.

Grondwater

De gemeente beschikt over een online grondwatermeetnet van 50 peilbuizen in het stedelijk gebied die maandelijks wordt gemeten. De meest nabijgelegen peilbuis is gelegen aan de Rudolf van Diepholtstraat 13-15. Op deze locatie wordt sinds 2016 de grondwaterstand gemeten. Uit de gegevens blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand circa NAP+3,84 m is, de GLG is +3,41 m NAP en de GHG circa NAP +4,13 m. Maaiveldhoogte bij de peilbuis is +5,34 m NAP.

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen problemen voor gedaan met het grondwater.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied liggen watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta. Waarbij de watergang aan de noordzijde een zomerpeil heeft van NAP+ 3,7 en een winterpeil van NAP+ 3,5. De watergang aan de oostkant van het plangebied heeft een vast peil van NAP+ 3,9.

Hemelwater

Hemelwater afkomstig van de woningen en de verhardingen wordt zal gescheiden worden ingezameld en zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem door het toepassen van infiltratiekoffers bij de woningen en het aanleggen van een IT-riool in combinatie met een infiltratielaag.

Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie is als volgt:

- Oppervlak daken woningen: 984 m²
- Oppervlak daken schuurtjes: 126 m²
- Oppervlak tegelpad naar de voordeur: 55 m²
- Oppervlak openbare verharding: 1.466 m²
- Oppervlak tuinen: 1.168 m², waarvan 50% mee als verhard oppervlak: 584 m²

Het totale verharde oppervlak bedraagt daarmee 3.215 m². De gemeentelijke bergingseis bedraagt 10 mm. Dit komt neer op een statische berging van 32 m³. Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van het bergen van 40 mm regenwater. Dit komt neer op een statische berging van 129 m³. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan is rekening gehouden met een statische bergingscapaciteit van 180 m³. Daarmee is er sprake van voldoende bergingscapaciteit.

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied drinkwater. Bij de bouw van de nieuwe woningen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast, waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

4.4.4 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de Normale procedure moet worden doorlopen⁹. Dit betekent dat belangen van het waterschap worden geraakt. Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren.

De watertoets is als Bijlage 9 bijgevoegd.

4.4.5 Overleg

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta samen met de gemeente een memo opgesteld met uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling met betrekking tot het aspect water. Deze memo is als Bijlage 10 bijgevoegd.

In een reactie op het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap laten weten dat zij de aandachtspunten aangaande het waterbelang goed vertaald vinden in de uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie zou het waterschap echter graag op een prominentere plek in de toelichting terug willen zien. Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 4.4 aangepast.

4.4.6 Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

4.5.2 Toetsing

Verkeer

Het plangebied wordt in oostelijke en zuidelijke richting ontsloten op de Landsherenlaan. Het plangebied wordt vanaf de Landsherenlaan verder ontsloten op de Keizer Karellaan in noordelijke richting en de N337 (Overstichtlaan/Lebuïnuslaan) in zuidelijke richting.

De ontsluiting binnen het plangebied zal worden gedimensioneerd als buurtontsluitingsweg (30 km-regime, tweerichtingsverkeer, gelijkwaardige kruisingen). Daarbij is getracht zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de bestaande en geplande infrastructuur. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen. Hierdoor worden automobilisten aangemoedigd tot matiging van snelheid.

In het verleden was op de locatie een maatschappelijke voorziening aanwezig. Door de realisatie van 21 nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, naar verwachting beperkt toenemen. De ontsluitingsweg Landsherenlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2018 een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 11). Op basis van dit onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling 33 parkeerplaatsen bedraagt. Uit het onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad van de

parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied zowel in de huidige als toekomstige situatie relatief laag is. Om die reden heeft de gemeente de initiatiefnemer in het projectgroepoverleg van 4 december 2018 gevraagd om 32 parkeerplaatsen te realiseren in en in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de inrichtingstekening (paragraaf 2.3.3) blijkt dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn tussen blok A en B 13 haaksparkerplaatsen voorzien. Aan de noorzijde van het plangebied, langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zijn 9 langsparkerplaatsen beoogd. Aan de Landsherenlaan worden daarnaast 8 nieuwe haaks- en langsparkerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voorzien in de gevraagde 32 parkeerplaatsen.

4.5.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Sociale veiligheid

4.6.1 Algemeen

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

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

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

4.6.2 Toetsing

Voor onderhavig initiatief geldt dat vanuit het oogpunt van sociale veiligheid de achterpaden van het westelijk gelegen woningblok afgesloten worden met toegangspoorten. De achterpaden tussen het middelste woningblok en het oostelijk gelegen woningblok lopen niet door. Hierdoor wordt de lengte van deze achterpaden beperkt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect sociale veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Eerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden

in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Bestemming Groen: Artikel 3

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. Voor de groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied geldt dat bebouwing niet is toegestaan. Ook is hier een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze groenstructuur. Zonder een omgevingsvergunning mogen er geen ingrepen in deze groenstructuur plaats vinden. Een uitzondering geldt voor de bomen waarvan op basis van de Boom effect analyse Bijlage 2 van de regels wordt geadviseerd om deze te kappen.

Voor de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied (aan de Landsherenlaan) zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals speelvoorzieningen, waaronder (jeugd- en

jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m². Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 4

De in het plangebied beoogde parkeervoorzieningen, wegen en paden zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Naast de genoemde functies zijn de gronden ook bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. In deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Bestemming: Woongebied: Artikel 5

De beoogde woningen met tuinen en paden zijn bestemd als 'Woongebied'. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Binnen deze bestemming mogen drie rijen van maximaal 7 woningen worden gerealiseerd (21 woningen in totaal). Dit is aangeduid op de verbeelding. Op de verbeelding is eveneens aangeduid dat de woningen niet hoger mogen worden gebouwd dan 10,5 m. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd.

In de bestemming zijn tevens drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichtingen hebben betrekking op waterberging, geluidwerende voorzieningen en een dove gevel. In het plangebied moet voldoende waterberging worden gerealiseerd. Daarnaast moet, in verband met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, een geluidwerende voorziening (geluidsscherm) van minimaal 2,8 m aan de westzijde van het plangebied worden aangebracht. Voor de woningen aan deze zijde geldt tevens dat de westelijke gevel boven de tweede bouwlaag, namelijk de derde bouwlaag (tweede verdieping) doof moet worden uitgevoerd. Indien niet wordt voldaan aan de genoemde eisen, dan is bewoning van de woningen niet langer toegestaan.

Dubbelbestemmingen

In het plangebied zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

In dit artikel zijn tevens algemene regels met betrekking tot de parkeereisen voor auto's en fietsen, alsmede laden en lossen opgenomen.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Artikel 10: Overige regels

In deze bepaling is opgenomen dat in het plangebied minimaal 20% van de woningen als sociale koopwoning moet worden gebouwd. In de begrippen is opgenomen wat wordt verstaan onder sociale koopwoningen.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 11: Overangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 12: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het oprichten van 21 grondgebonden woningen mogelijk. Dit betreft aangewezen bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 Bro. Het verhaal van de kosten die aan deze ontwikkeling verbonden zijn is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er is derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het plan raakt niet aan Rijksbelangen. Overleg met de diensten van het Rijk is daarom niet nodig. Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het Waterschap heeft samen met de gemeente een memo opgesteld met uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling met betrekking tot het aspect water.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei tm 13 juni 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In een reactie op het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap laten weten dat zij de aandachtspunten aangaande het waterbelang goed vertaald vinden in de uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie zou het waterschap echter graag op een prominentere plek in de toelichting terug willen zien. Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 4.4 aangepast.

Daarnaast heeft de veiligheidsregio een advies uitgebracht over de ontwikkeling. Dit advies is opgenomen in paragraaf 4.2.6.

Eindnoten

1. Pius Floris Boomverzorging Veenendaal, 3 mei 2018, Boom Effect Analyse, Landsherenlaan (Karwei) - Deventer, projectnummer: PFBV.18.BP.049
2. Buro Ontwerp & Omgeving, 29 januari 2019, Akoestisch onderzoek industrielawaai, Landsherenlaan, Deventer, projectnummer 2696.01
3. Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale gemiddelde geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).
4. Soundforce One, 18 januari 2019, Aanvullende schermberekening akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer, projectnummer: Dev201868
5. Buro Ontwerp & Omgeving, 29 januari 2019, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Landsherenlaan, Deventer, projectnummer 2696.01
6. Greenhouse Advies, 3 mei 2018, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Keizer Karellaan (ong.) te Deventer, projectcode EFY00117, versie 2
7. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
8. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 17 januari 2018, Quickscan flora en fauna Ontwikkelingslocatie naast Karwei te Deventer, kenmerk Q2018.005
9. Waterschap Drents Overijsselse Delta, 21 december 2018, Watertoets, dossiercode 20181221-59-19515

