

Nieuwlarenstein

Plantype: uitwerkingsplan

Naam: Nieuwlarenstein

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.U005-VG01

Procedurestatus:

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het Larensteincomplex en omgeving	11
2.1 Historische context en huidige situatie	11
2.2 De nabije omgeving	15
2.3 Ontwikkelplan en toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 3 Beleidskader	29
3.1 Het Rijk	29
3.2 Provincie Overijssel	30
3.3 Regio West-Overijssel	34
3.4 Gemeente Deventer	36
3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking	38
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	43
4.1 Bedrijven en milieuzonering	43
4.2 Geluid	44
4.3 Luchtkwaliteit	46
4.4 Externe veiligheid	47
4.5 Bodem	49
4.6 Waterhuishouding	50
4.7 Ecologie	52
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	54
4.9 Toetsing aan uitwerkingsregels vigerend bestemmingsplan	58
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	61
5.1 Inleiding	61
5.2 RO Standaarden 2012	61
5.3 Planopzet	61
5.4 Handhaving	65
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	67
6.1 Economische uitvoerbaarheid	67
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Larenstein Development B.V. is voornemens om de percelen en opstallen aan de Brinkgreverweg 67-69 te Deventer, het complex van de voormalige Koloniale landbouwschool "Larenstein", in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw. Een bijzondere locatie, waarbij het hoofdgebouw, de portierswoning en het hek om het terrein zijn aangewezen als Rijksmonument. Het ontwikkelplan voorziet in de realisatie van appartementen in de bestaande, monumentale school, in grondgebonden woningen in de monumentale werkplaats en in de nieuwbouw van woningen op het binnenterrein van het complex. Meer concreet omvat het ontwikkelplan 72 woningen, onder te verdelen in 43 appartementen en 29 grondgebonden woningen.



Figuur 1.1: Huidige situatie (voormalige) Hogeschool van Larenstein

In het vigerende bestemmingsplan is voor het Larensteincomplex de bestemming 'Wonen – uit ter werken' opgenomen. Dit betekent dat de gemeenteraad van Deventer in beginsel reeds heeft ingestemd met een woonfunctie op deze locatie en daarbij aan het College van B&W de bevoegdheid heeft gegeven om aan de hand van een Uitwerkingsplan het planologisch kader voor deze woonbestemming nader in te vullen.

Het voorliggende Uitwerkingsplan vormt de nadere uitwerking van de beoogde woonbestemming op het Larensteincomplex te Deventer.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Larensteincomplex ligt ten noordoosten van het centrum van Deventer. Het complex wordt in het zuidoosten begrensd door de Brinkgreverweg, in het noordoosten door de Ceintuurbaan en in het noordwesten door de Willem ten Rijnestraat. In het zuidwesten vormen de achterzijden van de bebouwing aan de Haverstraat de begrenzing van het terrein. Door de ligging aan zowel de

Ceintuurbaan als de Brinkgreverweg neemt het complex een prominente plek in de stad in. Het

L-vormige hoofgebouw van het complex ligt in de hoek van het terrein en presenteert zich aan beide wegen. De ligging van het Larensteincomplex, ofwel het plangebied, is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Ligging plangebied.



1.3 Vigerende planologische regeling

Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' (2016)

Ter plaatse van het Larensteincomplex is het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2016 door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld met als doel om niet alleen alle onderliggende bestemmingsplannen actueel te hebben, maar ook digitaal beschikbaar.

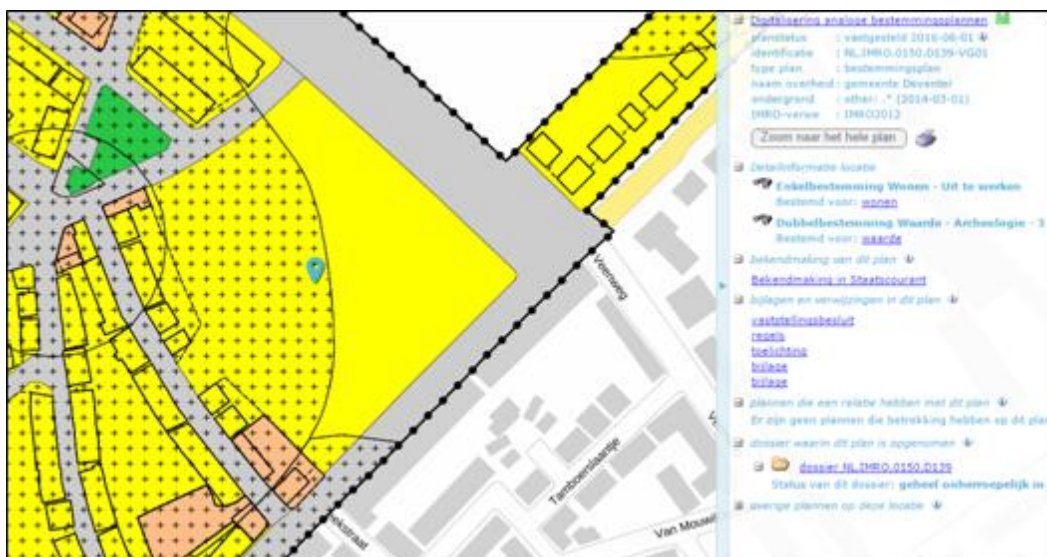
Het actuele bestemmingsplan is vastgesteld met als uitgangspunt dat dit bestemmingsplan

grotendeels beheersgericht is. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn, ofwel in lijn met de onderliggende (analoge) bestemmingsplannen. De gemeente benadrukt daarbij dat dit niet betekent dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevoren.

Het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' vervangt onder meer het bestemmingsplan Voorstad-Centrum, vastgesteld op 17 december 2008 en goedgekeurd op 21 april 2009, waarvan het Larensteincomplex deel uitmaakt.

In het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' is het Larensteincomplex bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. Dit betekent dat voorafgaand aan de feitelijke realisatie van een woonbestemming op deze locatie een uitwerkingsplan moet worden opgesteld. Daarnaast zijn, verdeeld over het terrein waarop de nieuwbouw zal plaatsvinden, de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-2, -3 en -4' aanwezig. In de planregels van het vigerende bestemmingsplan zijn drempelwaarden (oppervlakte en diepte van bodemverstoring) opgenomen voor uitvoering van archeologisch onderzoek, voorafgaand aan en ten behoeve van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Figuur 1.3: Verbeelding bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'.



Bestemmingsplan 'Voorstad-Centrum' (2008)

De bestemming 'Wonen – Uit te werken' is reeds in 2008 door de gemeenteraad van Deventer toegekend aan het Larensteincomplex, middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Voorstad-Centrum'. In de Toelichting bij dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad deze uitwerkingsbevoegdheid als volgt gemotiveerd, zie navolgende passage afkomstig uit de Toelichting van het bestemmingsplan 'Voorstad-Centrum'.

Brinkgreverweg 69 (v.m. locatie hogeschool Larenstein)

Ten eerste is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen ter plaatse van de voormalige Hogeschool Larenstein woningbouw te realiseren. Sinds het vertrek van Hogeschool Larenstein staan de gebouwen op het perceel leeg. Herbestemming en hergebruik van met name het hoofdgebouw is van groot belang, mede gezien de cultuurhistorische en monumentale waarde van het pand (rijksmonument). De woningbouw zal zich gezien de karakteristieken van de locatie (grote bebouwingsmassa op een groen terrein met een binnentuin en stevige groene wanden, liggend als een groene oase in een overwegend stenige omgeving) richten op appartementen en deels grondgebonden

woningen, waarbij gestreefd zal worden naar een evenwichtig woningbouwprogramma. Voor het gebied geldt momenteel geen bestemmingsplan. Het hoofdgebouw, het hek eromheen en de portierswoning zijn aangewezen als Rijksmonument.

Ten behoeve van de wenselijke en mogelijke invullingen en ontwikkelingen op deze locatie is een Ruimtelijke Visie Larenstein gemaakt. Vaststaat dat het hoofdgebouw behouden dient te blijven. De plannen voor het gebied zijn nog onvoldoende concreet en uitgekristalliseerd. Echter om te voorkomen dat er in het gebied ongewenste ontwikkelingen plaats vinden is er voor gekozen een uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen kan voor dit gebied geen bouwvergunning worden verleend.

Uitwerkingsplan

Algemeen

Een uitwerkingsplan impliceert dat de gemeenteraad in een eerder stadium voor de betreffende gronden een bestemmingsplan heeft vastgesteld (het "moederplan") met daarin een uitwerkingsplicht voor deze (globale) bestemming inclusief uitwerkingsregels. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het College van B&W de plicht mee om voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Feitelijk heeft de Raad hiermee het gewenste toekomstige gebruik van de betreffende gronden reeds vastgelegd, maar is de feitelijke invulling hiervan voor de Raad ondergeschikt of op het moment van besluitvorming nog niet bekend. In ieder geval is op deze wijze procedureel vastgelegd dat de Raad met deze planvorm de basis heeft gelegd voor een verdere besluitvorming door het College van B&W.

Larensteincomplex

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat de voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden binnen het Larensteincomplex bestemd zijn voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis (conform de hierbij van toepassing zijnde bijbehorende regels uit het bestemmingsplan);
- tuinen en erven;
- al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- paden, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

In het bestemmingsplan 'Voorstad-Centrum' (2008/2009) en bevestigd in het actuele bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' (2016), is bepaald dat het College van B&W de voor het Larensteincomplex beoogde woonbestemming nader uitwerkt met in achtneming van concrete regels. Deze uitwerkingsregels brengen het volgende met zich mee:

- De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen.
- Alleen grondgebonden woningen en/of gestapelde appartementen zonder privé buitenruimte op de begane grond zijn toegestaan.
- Het binnenterrein dient autovrij te worden ingericht.
- Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm.
- Het bewonersparkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht en bij voorkeur ondergronds en het bezoekersparkeren dient op maaiveld te worden gerealiseerd.
- De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.
- Een luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden uitgevoerd om aan te tonen dat het plan geen onevenredige aantasting van de milieusituatie ter plaatse veroorzaakt.
- Er dient een inventarisatie van beschermde dier- en plantsoorten te worden uitgevoerd.
- Er dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de dieseltank.

1.4 Leeswijzer

In deze Toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierna, in hoofdstuk 2, de huidige en beoogd toekomstige situatie van het Larensteincomplex beschreven en toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op het kaderstellend beleid van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt het ontwikkelplan Larenstein getoetst aan de ter zake doende omgevings- en milieuaspecten. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de maatschappelijke- en economische haalbaarheid van het ontwikkelplan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het Larensteincomplex en omgeving

2.1 Historische context en huidige situatie

Deventer algemeen

Door het afschaffen van de vestingwet in 1874 werd het mogelijk om de stad Deventer buiten de vestingwerken uit te breiden. Direct ten noorden van de stad werd de spoorweg aangelegd. In aansluiting daarop ontstonden de eerste stedelijke uitbreidingen. Veel ontwikkelingen in die periode hebben een ongestructureerd karakter. De woningwet van 1901 stelde het opstellen van een uitbreidingsplan voor gemeenten met meer dan 10.000 inwoners verplicht. Het Deventer uitbreidingsplan is in 1911 vastgesteld. De Ceintuurbaan met twee rijbanen en een groene middenberm vormde de buitengrens van het uitbreidingsplan. Deze straat verbond de uitvalswegen en ontsloot de nieuwe woonbuurten.

Voor de bouw van de Koloniale Landbouwschool werden in stedenbouwkundig opzicht meerdere blokken samengevoegd. Het aldus gevormde bouwblok was echter te groot voor de school. Door de aanleg van de Willem ten Rijnestraat werd mede hierdoor een hoek van het terrein afgesneden. In dezelfde tijd als het schoolgebouw werd in dit deel herenhuizen gebouwd en een plantsoen aangelegd.

Hogeschool van Larenstein

Het ontwerp van de oorspronkelijke bebouwing uit 1912 laat een heldere structuur zien. Twee vleugels die samen een 'L' vormen en daardoor aan zowel de Brinkgreverweg als de Ceintuurbaan een markant gebouw opleveren. De hoofdentree en het trappenhuis zijn beide nabij de hoek gelegen. Door de gehanteerde kleurstelling van de gekozen baksteen en de chaletstijl vertoont de Landbouwschool een representatief maar tegelijkertijd ook landelijk karakter. Dit is in overeenstemming met de omliggende bebouwing en de toenmalige ligging van het terrein aan de rand van de stad. Met uitzondering van de rand aan de Haverstraat is het Larensteincomplex alzijdig omsloten door een monumentaal hekwerk.

Figuur 2.1: Rijks Hogere Landbouwschool Larenstein in 1912.



Chronologie

Het navolgende vormt een chronologisch overzicht van de totstandkoming van het huidige Larensteincomplex.

1912 – Opening schoolgebouw

De Rijks Hogere Landbouwschool Larenstein werd op 16 september 1912 geopend. Het schoolgebouw werd, net als het uitbreidingsplan van 1911, ontworpen door gemeente-bouwmeester Christiaan Hendrik Holgen. In eerste instantie werd alleen het hoofdgebouw ontworpen. Later werd een apart schoolgebouw langs de Ceintuurbaan ontworpen, met daarin de smederij en de timmerwerkplaats. Uiteindelijk bestond het gebouw uit twee vleugels, die samen een 'L' vormden.

1918 - uitbreiding 1918

In 1918 kreeg het lage gedeelte van het hoofdgebouw langs de Ceintuurbaan een volwaardige verdieping. De verbinding bestaat uit een hoger opgaande topgevel in dezelfde chalet-stijl als de bestaande topgevels uit 1912. Door het hogere deel kwam een doorrit vanaf de Ceintuurbaan naar het achterliggend terrein.

1928 - nieuwe vleugel

In 1928 werd een nieuwe vleugel van twee bouwlagen met lokalen gebouwd. Deze staat evenwijdig aan het bouwdeel van 1912 aan de Brinkgreverweg op het binnenterrein. In het interieur werd het ontwerp van 1912 gekopieerd, maar de nieuwe gangen waren langer en smaller. Ook aan de buitenzijde werden details van de oudbouw gekopieerd, maar in opzet waren de gevels soberder en ook kreeg de nieuwe vleugel een plat dak.

Figuur 2.2: Rijks Hogere Landbouwschool Larenstein in 1928.

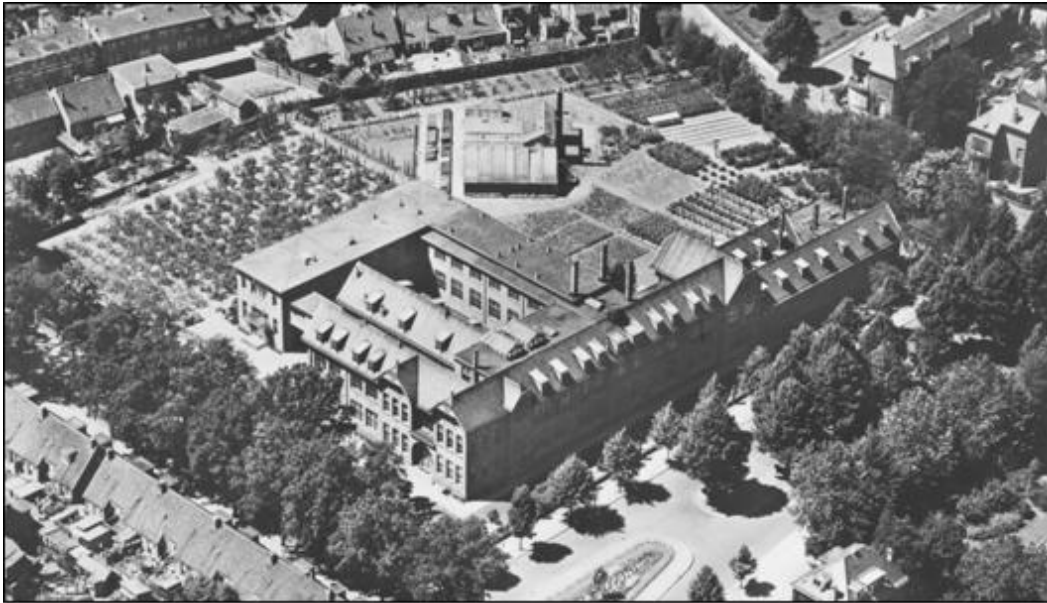


1939 - nieuwe vleugel

In 1939 werd een nieuwe vleugel haaks op de Brinkgreverweg gerealiseerd. De vormgeving is ten opzichte van de vleugel uit 1928 verder versoberd. Om de looplijnen tussen de lokalen op de verdieping niet te lang te maken werd een betonnen loopbrug aangelegd, die de nieuwe vleugel met de bouw van 1912 verbindt. Tevens werd de onderdoorgang van 1918 ingericht als aula.

Door de plaatsing van de wederom L-vormige aanbouw van 1928/1939 ontstond een bijna geheel afgesloten binnenplaats. De achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw was vanaf het binnenterrein van de Landbouwschool niet meer zichtbaar.

Figuur 2.3: Rijks Hogere Landbouwschool Larenstein in 1948.



1941-1959

De smederij/timmerwerkplaats werden zowel in 1941 als in 1959 in de richting van de Willem ten Rijnestraat uitgebreid. Langs de Ceintuurbaan sloot de vormgeving aan bij de 'stijl van 1912'. Daarnaast vonden interne verbouwingen plaats. Leslokalen werden samengevoegd en de aula werd verbouwd tot bibliotheek.

Monumentaal hekwerk en toegangen tot Larensteincomplex

Integraal onderdeel van het ontwerp voor de school was de aanleg van een 340 meter lang hek om het terrein. Het hek loopt van de voormalige conciërgewoning aan de Brinkgreverweg tot aan de huizen bij de hoek met de Haverstraat.

Het monumentale hek zorgt voor een goede ruimtelijke begeleiding van de omliggende wegen. Tegelijkertijd heeft de locatie Larenstein door het hek een besloten karakter. De schoollocatie vormt als het ware een eiland in een stedelijke omgeving. Door het omlopende monumentale hekwerk zijn de toegangen naar het terrein helder gedefinieerd. Aan de Brinkgreverweg, dicht bij het kruispunt met de Ceintuurbaan, bevindt zich de hoofdentree van het voormalige schoolgebouw. Net om de hoek, aan de Ceintuurbaan gelegen, bevindt zich een secundaire ingang.

Door de uitbreiding van 1918 werd een langgerekte gevel aan de Ceintuurbaan gerealiseerd. In het midden van deze gevel werd een fraaie onderdoorgang vormgegeven. Deze onderdoorgang lag in het verlengde van de opening aan de Haverstraat. Tijdens de bouw van de nieuwe vleugel in 1939 werd deze onderdoorgang echter weer gesloten. De openingen aan de Willem ten Rijnestraat zijn recenter. De noordelijke entree geeft direct toegang tot de smederij. De iets zuidelijker gelegen entree ter hoogte van het Etty van Hillesumplein gaf toegang tot een zone voor parkeren en expeditie voor de hier gelegen kassen. Deze toegang ligt in het verlengde van de Van Twiststraat.

Figuur 2.4: Toegangen tot het Larensteincomplex.



De groene ruimtes

Van de inrichting van het binnenterrein zijn geen ontwerpen bekend. Er is alleen bekend dat er proeftuinen werden aangelegd met een rationele, heldere vormgeving. Vanwege bouwkundige aanvullingen op het hoofdgebouw en de bouw van kassen op het achtergelegen gebied zijn er door de decennia heen diverse indelingen van de proeftuinen gerealiseerd. De kassen en enkele plantvakken vormen restanten van de voormalige proeftuinen.

Figuur 2.5: De groene ruimtes binnen het Larensteincomplex.



Door de terugliggende rooilijn van de bebouwing heeft het Larensteincomplex een rondom lopende groene voorzone. Deze levert een belangrijke bijdrage aan de groene uitstraling van voornamelijk de Brinkgreverweg en de Ceintuurbaan. De aanwezigheid van bomen verhoogt het groene karakter.

Rijksmonumentale status

Het schoolgebouw van de Landbouwschool Larenstein heeft sinds 1999 de status van Rijksmonument, vanwege:

- De herinnering aan het koloniaal verleden als scholingsinstituut voor de overzeese gebiedsdelen.
- De kwaliteit van het ontwerp, ook binnen het oeuvre van de architect.
- De ruimtelijke en functionele relatie van de school met de andere onderdelen van het complex en de beeldbepalende ligging.
- De gaafheid van in- en exterieur.

Vanuit deze achtergrond is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de historische achtergronden van de school en het terrein (Bureau Bouwwerk in opdracht van Larenstein Development bv). Doel van dit onderzoek was om te komen tot een cultuurhistorische waardestelling, waarbij zowel

architectonische als stedenbouwkundige waarden een rol spelen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het gebouw geen expliciete bouwhistorische waarden kent in de zin van bijzondere constructies of technische oplossingen. Voor verbouwingen werden vaak dezelfde vormen gebruikt als bij het oorspronkelijke gebouw. In enkele gevallen tastten deze uitbreidingen het oorspronkelijke ruimtelijke concept uit 1912 aan. Dit gegeven is leidend geweest bij de beoordeling van de verschillende bouwfasen. Hieruit kwam naar voren dat met name de uitbreiding van 1918 van hoge kwaliteit is, maar dat de vleugels uit 1928 en 1939 het gebouw meer kwaad dan goed hebben gedaan. Het bouwhistorisch onderzoek is als bijlage 1 aan dit Uitwerkingsplan toegevoegd. Het navolgende vormt een kort overzicht van de belangrijkste waardebeoordelingen uit dit onderzoek.

Waardstelling

Het bouwhistorisch onderzoek heeft geresulteerd in de volgende waardstelling voor het Larensteincomplex:

Hoge monumentale waarden:

- Het hek dat het terrein omsluit.
- De beide schooldelen uit 1912.
- De verbindingen tussen beide gebouwdelen uit 1918.
- De voorgevel langs de Ceintuurbaan van de uitbreiding uit 1928.
- De beide galerijen in de lerarenkamer.
- Het natuurkunde kabinet aan de zijde van de Ceintuurbaan.
- De galerij in de bibliotheek uit 1939.

Positief beoordeeld

- De voorgevel van de uitbreiding van 1956 langs de Ceintuurbaan.
- De achtergevels van de uitbreidingen langs de Ceintuurbaan uit 1928 en 1956.

Indifferent

- De kopgevel aan de W. ten Rijnestraat.
- De proeftuinen van Larenstein en de argeloze plaatsing van de kassen.
- De uitbreiding parallel aan de Brinkgreverweg uit 1928.
- De uitbreiding haaks op de Brinkgreverweg uit 1939.

De waardstellingen hebben geresulteerd in de waarderingsplattegronden van het Larensteincomplex, zoals gevisualiseerd in bijlage 1

2.2 De nabije omgeving

Het Larensteincomplex is gelegen in een deel van Deventer, dat als belangrijkste gebiedsfunctie 'Wonen' heeft. Er wordt vooral gewoond in grondgebonden eengezinswoningen. Appartementen komen veel voor langs de hoofdverkeersaders en in recente nieuwbouw ten gevolge van stadsvernieuwingsoperaties. De directe omgeving van het Larensteincomplex wordt met name bepaald door de bebouwing aan en rondom de Ceintuurbaan, Brinkgreverweg, Haverstraat, Willem ten Rijnestraat en het Etty van Hillesumplein.

Figuur 2.6: Directe omgeving Larensteincomplex.



Ceintuurbaan

De bebouwing langs de Ceintuurbaan bestaat uit een mix van openbare gebouwen en woningen. De bebouwingshoogte varieert tussen de 2,5 tot 4 lagen met kap. Alle gebouwen hebben diepe voortuinen die langs de weg worden afgescheiden door een hek of een haag. De bebouwing langs de zuidkant van de Ceintuurbaan is planmatig ontworpen. Door de plaatsing op de rooilijn, het gebruik van baksteen met een rustige kleurstelling en de samenhang in de vormgeving is hierdoor een duidelijk ensemble ontstaan, waarvan het Larensteincomplex deel uitmaakt.

Brinkgreverweg

De Brinkgreverweg laat een duidelijke tweedeling zien. Ten zuiden van de Haverstraat bestaat de bebouwing uit individuele panden van voor 1900 met een mix van wonen en detailhandel. Door de plaatsing van de panden dicht op de erfgrans oogt de straat smaller. Ten noorden van het Larensteincomplex bestaat de bebouwing uit villa's met diepe voortuinen. De hoofdingang van het Larensteincomplex ligt aan de Brinkgreverweg. De gevel aan de zijde van de Brinkgreverweg is duidelijk als voorkant ontworpen. De gevel kent een smallere parcellering en plastischere vormgeving dan aan de Ceintuurbaan. Op deze manier voegt zich het gebouw in het kleinschalige gevelbeeld langs de Brinkgreverweg.

Haverstraat

De bebouwing in deze straat stamt uit de fase van spontane ongeplande stadsuitbreiding tussen wegval vestingwet in 1874 en vaststelling uitbreidingsplan in 1911. De bebouwing is dan ook zeer divers en bestaat uit individuele panden en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn laag, de bouwhoogte varieert tussen een laag met kap en twee lagen zonder kap. De woningen zijn dicht tegen elkaar gebouwd of worden door een smalle steeg van elkaar gescheiden.

De bebouwing van het Larenstein complex aan de Haverstraat beperkt zich tot een schuur die momenteel als atelier in gebruik is.

Willem ten Rijnestraat en Etty van Hillesumplein

De Willem ten Rijnestraat wordt beperkt door bebouwing begeleid en heeft daardoor geen duidelijk bebouwingsprofiel. Het Etty van Hillesumplein kent echter wel een duidelijke ruimtelijke begeleiding. Statige woonpanden met voortuinen zijn met de voorgevel op dit fraaie pleintje gericht.

De bebouwing van het Larensteincomplex aan de Willem ten Rijnestraat heeft een volledig utilitair karakter. De kassen liggen ver naar achteren en zijn op de zon en niet op de straat georiënteerd. Daarmee levert deze bebouwing geen bijdrage aan de ruimtelijke begeleiding van de Willem ten Rijnestraat en het Etty van Hillesumplein.

2.3 Ontwikkelplan en toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten en ontwerpprincipes

Plan- en studiegebied

De planlocatie wordt in feite scherp begrensd door het bestaande hek rondom het Larensteincomplex. Aan de zijde van de Brinkgreverweg, Ceintuurbaan en Willem ten Rijnestraat sluit de planlocatie aan op de openbare ruimte. Hier zullen ingrepen/aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, zoals de aanleg van een in-/uitrit en parkeerplekken (afhankelijk van parkeeronderbouw). Aan de zuid-/westzijde sluit de locatie aan op de bestaande percelen (achtertuinen van panden) langs de Haverstraat. Centraal in deze straat sluit de locatie aan op de openbare ruimte van de Haverstraat.

Figuur 2.7: Plan- en studiegebied NieuwLarenstein.



Uitgangspunten stedenbouw en beeldkwaliteit

De voormalige tropische landbouwschool met bijbehorende tuin verandert met de beoogde ontwikkeling in een uniek en onderscheidend woongebied. Die verandering in functie betekent dat de inrichting, invulling en beeld van het van het gebouw en het terrein moeten aansluiten op de nieuwe functie. Bij de functieverandering en fysieke transformatie moeten het bijzondere karakter en de eigenschappen van het Larensteincomplex zichtbaar en beleefbaar blijven. De belangrijkste te 'hergebruiken' eigenschappen van de locatie Larenstein zijn:

- De monumentale bebouwing grenzend aan de Brinkgeverweg en Ceintuurbaan, in combinatie met het hek en de groene omranding aan drie zijden (Brinkgreverweg, Ceintuurbaan en Willem ten Rijnestraat).
- Het omsloten karakter van de locatie, een informele en rustige/luwe groene binnentuin te midden van een dynamische stedelijke omgeving.
- De locatie Larenstein moet herkenbaar blijven als bijzondere en unieke plek in dit deel van de stad. De nieuw toe te voegen bebouwing versterkt het eigen karakter van de plek. Het hoofdgebouw op de hoek Brinkgreverweg-Ceintuurbaan blijft herkenbaar als het gezichtsbepalende hoofdgebouw van de locatie.
- De locatie Larenstein als onderdeel van het stedelijk gebied. De omranding met het hek maakt dat Larenstein een van zichzelf relatief besloten plek is. Het is van belang dat de bijzondere kwaliteiten van deze plek vanuit verschillende windrichtingen te benaderen is.

Vanuit deze eigenschappen gelden voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan de volgende uitgangspunten:

- Zichtbaar en beleefbaar maken van de bestaande (monumentale) kwaliteiten. Het monumentale hoofdgebouw, het hek, de voortuin en de autovrije binnentuin vormen daarmee de basis voor de nieuwe woonomgeving.
- De randen naar de stad blijven een groen karakter houden, een zichtbare tuin achter het monumentale hek.
- Het ruimtelijk concept gaat uit van een luwe/rustige groene binnenruimte. Ruimte voor ontsluitingen en parkeren worden aan de randen van de locatie ingepast, zoveel mogelijk uit het zicht.
- De nieuwe bouwmassa's moeten afgestemd zijn op de bestaande monumentale bebouwing. De nieuwbouw langs de Brinkgreverweg mag het bestaande hoofdgebouw in massa niet domineren. Tegelijkertijd moet de bebouwing voldoende massa hebben om de binnentuin het gewenste besloten karakter te geven. Aan de zijde van de Willem ten Rijnestraat is een bouwhoogte van tot 3 lagen met een kap passend. Voor de woningen die achter de bestaande bebouwing langs de Haverstraat gesitueerd worden is een bouwhoogte van 2 lagen met kap het uitgangspunt.
- De huidige (langs)kapvorm en het dakoverstek zullen bij de verbouwing gehandhaafd worden. Ook bij de nieuwbouw wordt een rustige langskap als basis toegepast. Een verdraaiing in de kap kan de doorgangen naar het binnengebied benadrukken. Dakkapellen zijn bewust vormgegeven en staan in relatie tot de gevelritmiek.

Ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit zijn met name de volgende punten van belang;

- De terreininrichting krijgt het karakter van een tuin. In het beeld is het uitgangspunt dat de collectieve en private tuinen/terrassen een geheel vormen.
- In de binnentuin is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte/berging inpasbaar die in uitstraling en plaatsing een refereert naar de oorspronkelijke kassen op het terrein. Het volume moet beperkt blijven om de openheid van de tuin te behouden.
- Lage hagen als overgang naar de binnentuin, de buitenruimtes van de appartementen op

maaiveldniveau maken deel uit van het gebouwontwerp en moeten passen bij het monumentale karakter van de bebouwing.

- Bergingen ten behoeve van de individuele woningen worden zoveel mogelijk inpandig en/of bouwkundig geïntegreerd in de private tuinen.
- Het bestaande hekwerk aan de buitenkanten zorgt voor besloten karakter.

Ontwerpprincipes

Vanuit de historische context, de daaraan gekoppelde waardestellingen en de wisselwerking met de directe omgeving is het ontwikkelplan voor woningbouw binnen het Larensteincomplex ontstaan. Het uiteindelijke bouwplan en -programma is stapsgewijs tot stand gekomen aan de hand van een aantal ontwerpprincipes. Het navolgende vormt een kort resumé van de studie 'De Tuin van Larenstein; Stedenbouwkundige studie en Beeldkwaliteit', uitgevoerd door BDP Khandekar en gepubliceerd d.d. maart 2017. De volledige rapportage van deze studie, inclusief bijbehorende visualisaties, is als bijlage 2 aan deze Toelichting toegevoegd.

Stap 1: Behouden

Het oorspronkelijke gebouw uit 1912 blijft behouden en wordt tot appartementen getransformeerd. Ook de latere uitbreidingen aan de Ceintuurbaan en een deel van de vleugel van 1939 aan de Brinkgreverweg, inclusief de karakteristieke onderdoorgang blijven behouden en worden in het nieuwe bebouwingsconcept geïntegreerd. Daarnaast blijven het omlopende monumentale hek en de oorspronkelijke toegangen gehandhaafd. De zone tussen hek en bebouwing behoudt haar groene karakter.

Het grootste deel van de vleugels van 1928 en 1939 wordt gesloopt. Daardoor wordt niet alleen de bezonning en privacy van de appartementen in de bestaande bouw verbeterd, maar wordt tevens de monumentaal vormgegeven achtergevel van het originele pand wederom vanaf het binnenterrein zichtbaar.

Stap 2: Creëren bijzondere plek

Door de aanwezige poorten te openen en een woonfunctie te realiseren wordt het Larensteincomplex een deel van het stedelijke weefsel van de omliggende wijk. In het verlengde van het Eddy van Hillesumplein wordt binnen het Larensteincomplex wederom een open plek gerealiseerd. Hiervoor worden de bestaande toegangen gehandhaafd en op een heldere manier in het nieuwe stedenbouwkundige concept geïntegreerd. Het ontwikkelplan betreft dan ook niet alleen het toevoegen van woningbouw, maar ook het maken van een bijzondere plek in de wijk.

Stap 3: Het carré afmaken, entrees aan de buitenzijde.

Een nieuwe bebouwing bestaande uit grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementengebouw in het verlengde van het schoolgebouw vormen samen met de bestaande bouw een carré. Deze opzet in de vorm van een carré past goed bij de orthogonale opzet van de bestaande historische bebouwing. De originele bebouwing zorgde voor een statige begeleiding van het kruispunt van de belangrijkste wegen: Ceintuurbaan en Brinkgreverweg. De nieuwbouw versterkt de relatie van de plek met de omgeving, door voor een betere begeleiding van de Brinkgreverweg en de Willem ten Rijnestraat te zorgen. Tevens ontstaat op deze manier een binnengebied met een ruim karakter. Vanuit alle nieuwbouw woningen is er uitzicht op de bestaande bouw en is het karakter van de plek overal beleefbaar.

Stap 4: De tuin van Larenstein

Binnen het nieuw gevormde carré is veel ruimte voor een nadere inrichting van de voormalige proeftuin van het Larensteincomplex. Voldoende ruimte om de bewoners van de nieuwbouw en de woningen op de begane grond van de bestaande bouw een vrije en directe toegang te verlenen aan een aangrenzende tuin. Daarnaast is er in dit centrale deel van het complex ruimte voor een (breed toegankelijke) tuin als ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners.

2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Redenerend vanuit de aanwezige (historische) ruimtelijke waarden is het stedenbouwkundig ontwerp voor het Larensteincomplex erop gericht om op een eigentijdse manier aansluiting te zoeken bij de hoogwaardige vormgeving van de bestaande bouw. Vanuit deze basis hebben de ontwerpprincipes zich vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp voor het Larensteincomplex.

Op voorhand kan worden gesteld dat de ligging van de toegangen tot het complex belangrijk is voor de stedenbouwkundige inpassing van het ontwikkelplan in de omgeving. De nieuwe bebouwingstructuur speelt hierop in. Vanuit dit vertrekpunt vormen 'zichtlijnen' dan ook een belangrijk ontwerpcriterium. Het ontwikkelplan Larenstein voorziet in aansluitingen op de Willem ten Rijnestraat, de Ceintuurbaan en de Haverstraat.

Het aldus tot stand gekomen stedenbouwkundig ontwerp, met inbegrip van de gebiedsontsluiting, is gevisualiseerd in figuur 2.8.

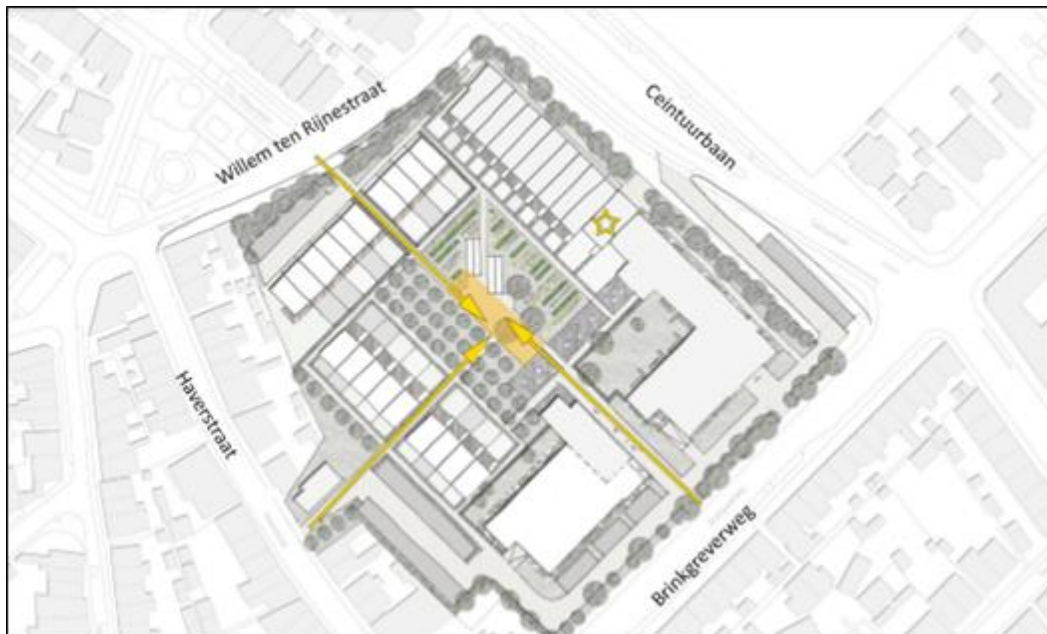
Figuur 2.8: Stedenbouwkundige ontwerp: plattegrond.



Zichtlijnen

De voormalige onderdoorgang aan de Ceintuurbaan ligt tegenover de toegang aan de Haverstraat. Door de sloop van de uitbreidingsvleugels komt deze zichttas wederom centraal in het plangebied te liggen en wordt de hele gevel van 1912 en 1918 wederom vanaf het binnenterrein zichtbaar. De onderdoorgang aan de Brinkgreverweg blijft behouden. Door de sloop van de vleugel van 1928 en het merendeel van de vleugel van 1939 ontstaat een zichtrelatie tussen het binnengebied en de Brinkgreverweg. Door een nieuwe opening in het hek te maken wordt een fraaie looproute van het Etty van Hillesumplein naar de Brinkgreverweg gecreëerd. De openingen tussen de nieuwbouwwoningen liggen direct in het verlengde van de bestaande toegangen.

Figuur 2.9: Zichtlijnen binnen het stedenbouwkundig ontwerp.



Groen

Door de carrévorm van de bebouwing ontstaat een ruim binnengebied. Dit binnengebied wordt een ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners. Binnen het nieuw gevormde carré is ruimte voor direct toegankelijke tuinen vanuit zowel de nieuwbouw als de beoogde appartementen in de bestaande bouw. Daarbinnen zal een breed toegankelijke tuin worden ingericht voor zowel de bewoners van het Larensteincomplex als de bewoners uit de nabije omgeving. Op deze manier ontstaat een mooie gelaagdheid van de overgang van meer privaat naar meer openbaar gebied.

De omlopende groenzone zorgt voor een groene uitstraling van het Larensteincomplex richting de omringende wegen. Tevens verhoogt deze groenzone de privacy van de woningen. Aanvullend zorgen de voortuinen/entreezones voor een rustig en groen karakter.

Aan de Haverstraat blijft het bestaande ateliergebouw indien mogelijk gehandhaafd. Daarbij hoort ook de informele vormgeving van de groene zone rondom dit gebouw. Dit restant van de eerdere proeftuinen en tussentijdse bewoning vormt een fraaie entreezone voor de nieuwbouwwoningen aan de zuidrand van het carré. De toekomstige vormgeving van de openbare ruimte zal op het informele karakter van dit gebied inspelen.

Figuur 2.10: Groen binnen het stedenbouwkundig ontwerp.



Buitenruimtes

De verbouwing

Door het gebruik als schoolgebouw kent het Larensteincomplex geen gebouwde buitenruimtes. Bij de verbouwing tot appartementen is het toevoegen van balkons en terrassen echter essentieel voor de woonkwaliteit. Om het monumentale karakter van het pand niet te storen zullen balkons en terrassen voornamelijk aan de binnenzijde van het gebouw worden toegevoegd. De plaatsing van balkons en terrassen gebeurt met aandacht voor de aanwezige gevelritmiek, waarbij balkons ondergeschikt zijn aan de bestaande gevelindeling. Dakterrassen worden uitsluitend aan de binnenzijde toegepast, ingesneden in het dakvlak en terugliggend ten opzichte van de dakrand.

De nieuwbouw

De vormgeving van balkons en terrassen in de nieuwbouw sluit aan bij de vormgeving van de elementen die in de bestaande bouw worden toegepast. Op deze manier vormen oud- en nieuwbouw nadrukkelijk een ensemble.

Erfafscheidingen

Door het bestaande en te behouden hekwerk kent het Larensteincomplex een hoge mate van privacy. Het complex is als geheel niet volledig geïntegreerd in het omringende stedelijke weefsel, maar heeft een eilandkarakter. Door het openen van de poorten ontstaan er looproutes over het terrein heen. De buitenkant van het terrein blijft echter vrij rustig. Voor de bebouwing, zowel de bestaande als ook de nieuwbouw, zal het dan ook niet nodig zijn om erfafscheidingen te realiseren.

Op het binnenterrein wordt een (semi-openbare) ontmoetingsplek aangelegd voor zowel de toekomstige bewoners van het Larensteincomplex als bewoners uit de nabije omgeving. Voor de privacy van de particuliere tuinen zijn erfafscheidingen aan deze kant dan ook wel nodig. Gelet op de uitstraling van het binnengebied dienen deze erfafscheidingen niet te hoog en in samenhang te worden vormgegeven.

Bijgebouwen

Realisatie van bijgebouwen (bergingen) betreft zowel de bestaande bouw, de verbouwing, de nieuwbouw als het toekomstige binnenterrein.

De bestaande bouw

Bij het hoofdgebouw bevindt zich een ruime ondergrondse bergingsruimte. Deze zal opnieuw als berging in gebruik worden genomen.

De verbouwing

Nagenoeg alle schuren en kassen op het terrein zullen worden verwijderd. De op het binnenterrein geplaatste kassen vormen aanleiding om opnieuw kleine gebouwen op deze plek te realiseren. Deze bouwwerken kunnen dan worden gebruikt als ontmoetingsplek en/of bergingsruimte (bijvoorbeeld als fietsenberging).

De nieuwbouw

Voor zover mogelijk worden bergingen bij de nieuwbouw in pandig gerealiseerd. Dit mag echter geen afbreuk doen aan de uitstraling van de woningen. Om het samenhangend beeld en de groene uitstraling van het binnenterrein niet te storen worden bergingen aan de achterkant als bergingskasten vormgegeven.

Bij de woningen aan de zuidrand (achter de Haverstraat) is het mogelijk dat bergingen in de voortuin gerealiseerd moeten worden. Deze zullen net zoals de bergingen aan de achterkant integraal deel uitmaken van het architectonische ontwerp van de woningen. De bergingen zullen in stijl en kleurstelling aansluiten bij de nieuwe en de bestaande architectuur.

Binnenterrein

Op het gemeenschappelijke binnenterrein wordt een tweetal gebouwen schuin geplaatst. Aangezien deze gezamenlijke bergingen een verwijzing vormen naar de kassen in de voormalige proeftuin is hier een transparantere uitstraling wenselijk. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de bergingen te combineren met kassen of ontmoetingsruimtes. Het volume van deze gebouwen moet beperkt blijven om de openheid van de tuin te behouden.

2.3.3 Bouwprogramma

Het beoogde programma bestaat in totaal uit 75 woningen en ziet er als volgt uit:

Bestaande bouw:

- 23 appartementen: huur en/of koop (prijssegment > € 185.000,-).
- 9 woningen (voormalige smederij): huur en/of koop (prijssegment > € 200.000,-).
- 1 vrijstaande bestaande woning/atelier (Haverstraat).

Nieuwbouw:

- 10 herenhuizen (zijde Willem ten Rijnestraat): koop (prijssegment > € 300.000,-).
- 9 parkwoningen (zijde Haverstraat): koop (prijssegment > € 250.000,-).
- 23 appartementen: huur en/of koop (prijssegment > € 185.000,-).

Het voorgenomen bouwprogramma is gevisualiseerd in figuur 2.11.

Figuur 2.11: Stedenbouwkundig ontwerp: bouwprogramma.



2.3.4 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is klimaatneutraliteit in 2030. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. Deze agenda is onlangs (april 2016) door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9e ambitie met betrekking tot mobiliteit is toegevoegd. De lijst 'Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau' uit de VNG-publicatie 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' is voor duurzaamheid een bruikbare checklist.

Het vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling: hergebruik van bestaande bebouwing op een inbreidingslocatie sluit in de basis goed aan op de principes van duurzaamheid. Er zijn daarbij voldoende kansen op de locatie om duurzaamheid verder uit te bouwen. Hierbij valt ook te denken aan duurzame mobiliteitsconcepten, waarvan de initiatiefnemer momenteel de haalbaarheid onderzoekt.

2.3.5 Verkeer en parkeren

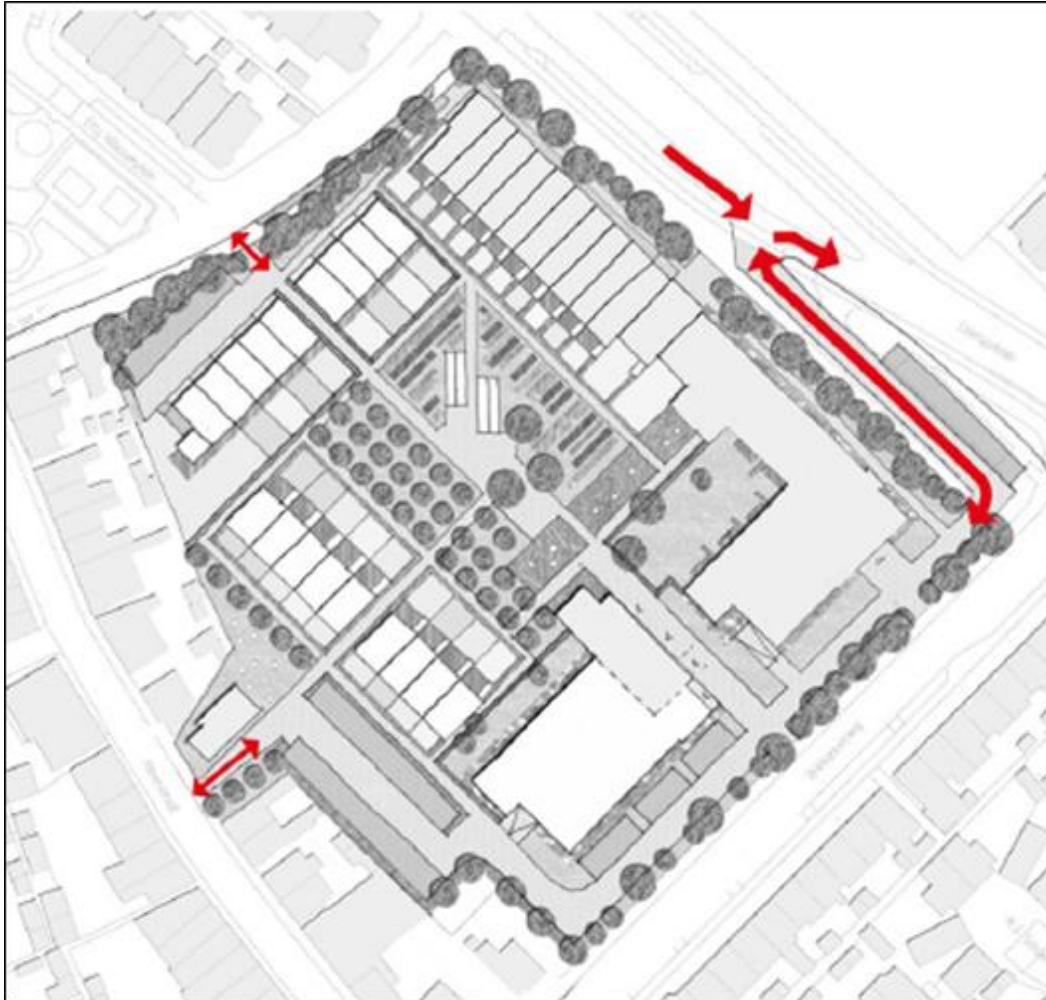
Uitgangspunten

Ontsluiting locatie Larenstein

Belangrijk vertrekpunt voor de beoogde kwaliteit van de ontwikkellocatie is het creëren van een rustige en autovrije binnenruimte. Het zwaartepunt (qua aantallen) van het bouwprogramma ligt langs de Brinkgreverweg en de Ceintuurbaan. Het is daarom wenselijk de hoofdonsluiting ook in de nabijheid hiervan te situeren. Vanuit gemeentelijk beleid heeft een nieuwe rechtstreekse ontsluiting op de Brinkgreverweg dan ook niet de voorkeur. Als uitgangspunt is gekozen om de hoofdonsluiting van de locatie Larenstein te situeren vanaf de Ceintuurbaan, via het bestaande parkeerterrein. Voorwaarde is daarbij dat verkeer vanaf de Ceintuurbaan alleen rechtsaf het parkeerterrein op kan rijden en ook alleen

rechtsaf vanaf het parkeerterrein op de Ceintuurbaan kan rijden. Door gebruik te maken van het bestaande parkeerterrein ontstaan in principe geen negatieve effecten op verkeerssituatie van de Ceintuurbaan, zie ook figuur 2.12.

Figuur 2.12: Uitgangspunten voor ontsluiting locatie.



De bestaande inrit aan de Willem ten Rijnestraat kan gebruikt worden als ontsluiting voor de nieuwe woningen aan deze zijde. De bestaande ontsluiting op de Haverstraat wordt ingericht als secundaire c.q. ondergeschikte ontsluiting.

Ten aanzien van voetgangers geldt als uitgangspunt om de locatie eveneens toegankelijk en daarbij 'doorwaadbaar' te maken. Dat wil zeggen dat voor voetgangers een verbinding tussen Brinkgreverweg, Willem ten Rijnestraat en Haverstraat over het terrein en door de binnentuin mogelijk moet zijn.

Parkeren

In oktober 2013 heeft de gemeente Deventer de Nota Parkeernormen 2013 vastgesteld. Hiermee is het richtinggevend kader voor de wijze waarop de gemeente omgaat met het stellen van parkeereisen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld. Op basis van deze Nota zijn in 2015 vervolgens de 'Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer' vastgesteld. Deze beleidsregels geven invulling aan het vertrekpunt dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte voorziet. Het op de juiste wijze én op de juiste plaats voorzien in voldoende parkeergelegenheid is daarbij van belang voor het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de

mogelijkheid om in geval van een bijzondere omstandigheid af te wijken van de parkeereis. Dit kunnen situaties zijn waarbij het uit stedenbouwkundig, esthetisch, historisch, monumentaal, archeologisch of uit oogpunt van verkeersveiligheid niet aanvaardbaar is om op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte te voorzien.

De locatie Larenstein maakt deel uit van de parkeerzone 'Schil Centrum'. In deze zone is sprake van een groeiende behoefte voor gereguleerd parkeren. Om op termijn te kunnen garanderen dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de invoering van gereguleerd parkeren dient in dit gebied extra zuinig te worden omgegaan met de openbare parkeercapaciteit.

Met het oog op de ruimtelijke uitgangspunten van een auto- en parkeervrije binnenruimte en het aanzicht van de bebouwing aan de randen van locatie, met name in die delen voor de monumentale bebouwing, dienen parkeerplekken zoveel mogelijk uit het zicht te worden gerealiseerd. In de initiatieffase en vanuit de stedenbouwkundige visie is echter gebleken dat het niet mogelijk is om de volledige parkeervraag binnen de hekken van Larenstein op te lossen, zonder de beoogde ruimtelijke kwaliteit geweld aan te doen. Met name vóór de monumentale bebouwing en in de binnentuin zijn parkeerplekken en geparkeerde auto's niet wenselijk en inpasbaar vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied en bebouwing. Dit bestemmingsplan moet dan ook mede borgen dat deze plekken ook 'duurzaam' parkeervrij blijven. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunning zal op grond van het geldende parkeerbeleid dan ook ontheffing nodig zijn van de bepaling 'parkeren op eigen terrein'. De gemeente wil hier onder voorwaarden medewerking aan verlenen. Hiertoe hanteert gemeente de volgende uitgangspunten:

- Het aantal parkeerplekken op het eigen terrein dient te worden geoptimaliseerd. Dit met respect voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en -visie. Om recht te doen aan het principe parkeren op eigen terrein geldt als uitgangspunt dat op het eigen terrein voor elke woning minimaal één parkeerplek gerealiseerd wordt. Uit de stedenbouwkundige visie blijkt dat dit inpasbaar is.
- Overeengekomen is dat door de initiatiefnemer een deelauto project aan toekomstige bewoners voorgelegd en aan de hand daarvan de mate van haalbaarheid en toepasbaarheid aantoont. De gemeente ziet de locatie Larenstein door de goede fietsontsluitingen in de omgevingen en door de ligging nabij het station en binnenstad als een kansrijke locatie voor dit concept. Tevens is dit innovatieve mobiliteitsconcept een belangrijk middel om de parkeerdruk op de omgeving te beperken. De toepasbaarheid en haalbaarheid van het concept deelauto is uiteindelijk afhankelijk van de animo van toekomstige bewoners.
- Nadat optimalisatie op eigen terrein heeft plaatsgevonden en het concept deelauto is onderzocht, kan gekeken worden naar aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe omgeving. Uit verkenningen blijkt dat hiervoor mogelijkheden liggen langs de Willem ten Rijnestraat en als aanvulling op het bestaande parkeerterreintje langs de Ceintuurbaan (totaal circa 10 parkeerplekken).
- Als uit de voorgaande 'stappen' blijkt dat nog niet in de volledige parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan ontheffing worden verleend voor het gebruik van bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte. De gemeente wil echter zeer terughoudend zijn in het 'toekennen' van bestaande plekken aan nieuwe ontwikkelingen. Recent parkeeronderzoek (Goudappel Coffeng) toont aan dat er capaciteit in de omgeving aanwezig is.

Naast bovengenoemde stappen moet de parkeeronderbouw aantonen dat de toekomstige bewoners maximaal gebruik maken van de gerealiseerde parkeerplekken op het terrein, zodat ook in de praktijk een minimaal beroep wordt gedaan op de parkeerplekken in de openbare ruimte.

Bevorderen fietsgebruik

De gemeente acht het op deze locatie, gelegen aan de stertroute en vlak bij het station, essentieel dat

het fietsgebruik gestimuleerd wordt. Het ontwikkelplan voorziet in de realisatie van stallingsmogelijkheden en fietsenbergingen bij de eigen woningen c.q. in het appartementengebouw als ook in een gezamenlijke berging op het gemeenschappelijke binnenterrein.

Ontwikkelplan Larenstein: verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De toekomstige situatie van de locatie Larenstein omvat 29 grondgebonden woningen en 46 appartementen, in totaal derhalve 75 woningen. Ten aanzien van de parkeervoorzieningen voorziet het ontwikkelplan in circa 75 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan circa 20 parkeerplaatsen in een parkeerkelder.

Binnen de gemeentelijke Nota Parkeernormen valt de locatie Larenstein in het gebied 'eerste schil centrum'. Voor de appartementen betekent dit een parkeernorm van 0,9 tot 1,3 parkeerplaats per woning (afhankelijk van het prijsniveau), voor de grondgebonden woningen 1,3 parkeerplaats per woning. In deze normen is een aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor bezoekers dat daarmee openbaar toegankelijk moet zijn. Uitgaande van 75 woningen dienen dus 23 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn. De parkeerbehoefte van het ontwikkelplan bedraagt in totaal 86 parkeerplaatsen.

Figuur 2.13: Parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen

Woningtype	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Totaal
Grondgebonden woningen (koop)	29	1,0 / 29,0	0,3 / 8,7	37,7
Appartementen (>100m ²) (koop, duur)	15	1,0 / 15,0	0,3 / 4,5	19,8
Appartementen (>100m ²) (huur, midden)	31	0,6 / 18,6	0,3 / 9,3	27,9
Totaal	75	63	23	86

De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn als volgt gesitueerd:

Zijde Willem ter Rijnenstraat	:	11 parkeerplaatsen
Parkeerkoffer nabij Haverstraat	:	30 parkeerplaatsen
Parkeerkelder	:	20 parkeerplaatsen
Zijde Brinkgreverweg	:	14 parkeerplaatsen
Totaal:	:	75 parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zal minimaal gelijk zijn aan het aantal woningen. Aanvullend worden aan de Willem ten Rijnestraat circa 7 parkeerplaatsen en aan de Ceintuurbaan circa 4 parkeerplaatsen aangelegd.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Het Rijk**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen, waaronder het verbeteren van de bereikbaarheid, en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Met de vaststelling van de SVIR herbevestigt het Rijk een aantal beleidsaspecten, met name uit de Nota Ruimte. Genoemd kunnen worden:

- De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.
- Het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten.

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

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken.
- De bereikbaarheid voor eenieder verbeteren.

Een belangrijk onderdeel - tevens sturingsinstrument - van het SVIR-beleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking, gericht op het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is vanuit de SVIR in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt nader aan de orde in paragraaf 3.5 van dit Uitwerkingsplan.

Conclusie Rijksbeleid

De toetsing van het bouwplan aan het Rijksbeleid betreft met name het betreden van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de eerste trede de grootste onderbouwing vereist. Voor een nadere uitwerking van deze toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

3.2 Provincie Overijssel

Omgevingsvisie en Ruimtelijke Verordening Overijssel

Provinciale Staten hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. De omgevingsvisie heeft daarbij de status van:

- Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.
- Regionaal Waterplan onder de Waterwet.
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer.
- Natuurvisie onder de Wet natuurbescherming.
- Visie op de ondergrond.

In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast in de provinciale verordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie geeft aan wat volgens haar de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij deze wenst te realiseren.

Ten aanzien van de (gewenste) woonomgeving hanteert de provincie als ambitie om te komen tot een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving), die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). Strekking van het beleid daarbij is dat er in Overijssel een passend aanbod moet zijn van aantrekkelijke woonmilieus, waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor de huisvesting van alle doelgroepen.

Voor het vaststellen van de behoefte aan nieuwe woningen binnen een gemeente is het principe van concentratie van toepassing. De provincie geeft hiermee aan dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Alleen de stedelijke netwerken mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte. Deventer maakt deel uit van bestuursregio c.q. het stedelijk netwerk Deventer Stedendriehoek.

De provincie stelt in haar Omgevingsvisie dat het aanbod aan woonmilieus in hoofdzaak dient plaats te vinden in steden en dorpen. Via het concentratiebeleid wil de provincie dan ook borgen dat de leefbaarheid van deze steden en dorpen wordt behouden en zo mogelijk verder versterkt. De bouw van nieuwe woningen zal in principe dan ook plaats moeten vinden in, en eventueel aansluitend aan, bestaand bebouwd gebied.

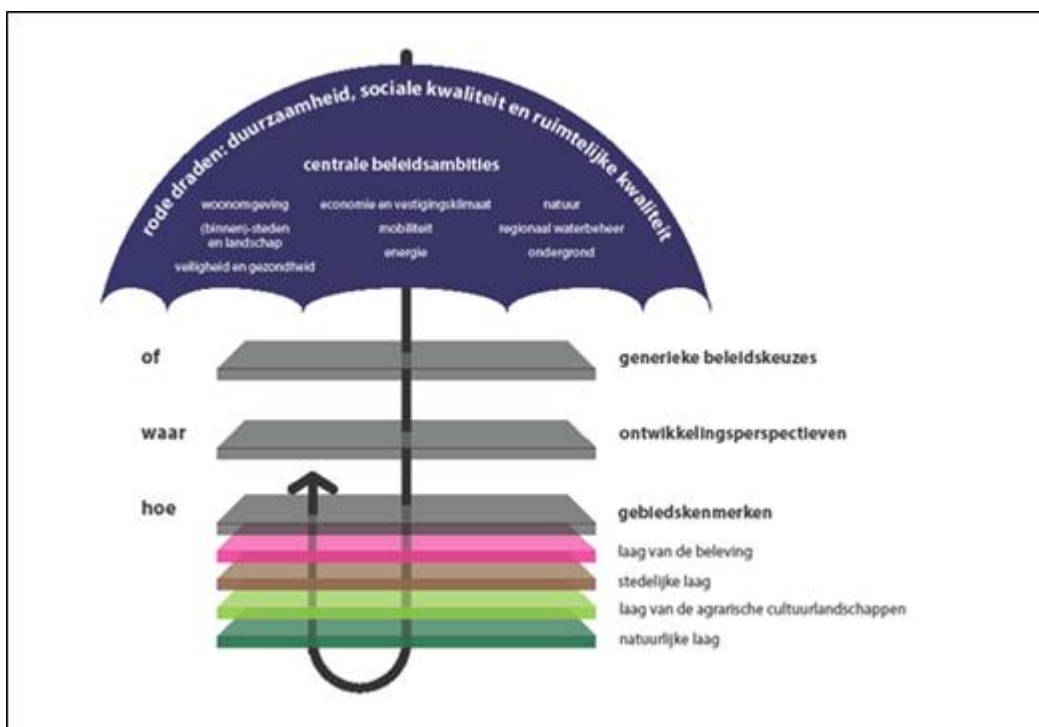
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

Om een en ander te kunnen waarmaken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel, dat gebaseerd is op de volgende drie niveaus:

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

Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de 'of' vraag)

De vraag óf een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Generieke beleidskeuzes betreffen onder meer basiskwaliteiten als schoon drinkwater en het garanderen van 'droge voeten', maar ook beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties te voorkomen. In heel Overijssel is een aantal generieke beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij om:

- Integrale afweging ecologische, economische en sociaal-culturele belangen.
- Toekomstbestendigheid.
- Concentratie stedelijke voorzieningen.
- (Boven)regionale afstemming.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'Ladder' geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend, ofwel vormen randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Na het beantwoorden van de 'of'-vraag, is de vraag 'waar' het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In haar visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities daarbij leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Binnen de stedelijke omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

- Stedelijke netwerken als motor voor de Overijsselse economie en cultuur.
- Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus.
- Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel).

Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag)

Ten slotte is de vraag 'hoe' het initiatief ingepast kan worden in het landschap. Bij deze vraag spelen de gebiedskenmerken een belangrijke rol. Bij gebiedskenmerken gaat het om de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel heeft de provincie in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang worden bevonden en die behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De provincie maakt bij de gebiedskenmerken onderscheid in de volgende vier lagen, die uiteraard niet los van elkaar staan en altijd met elkaar verbonden zijn:

- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

Terugkerende elementen in de gebiedskenmerken van provinciaal belang zijn beleefbaarheid, toegankelijkheid, zichtbaarheid, bruikbaarheid, en cultuurhistorische waarden van landschap, bebouwing en bebouwingsstructuren, waaronder archeologische en aardkundige waarden. In de Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft de provincie per gebiedstype:

- Kenmerken die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebiedstype.
- Ontwikkelingen die spelen.
- Ambitie en visie op de toekomst van het gebiedstype.
- Sturing die realisatie van de visie mogelijk maakt.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het ontwikkelplan Larenstein wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, ontstaat het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Het Larensteincomplex is gelegen binnen de bebouwde kom van Deventer en tevens binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd in de Omgevingsverordening Overijssel. Hierdoor is het ontwikkelplan te kwalificeren als een binnenstedelijke ontwikkeling. Van een ruimtebeslag op de buiten de stad gelegen groene omgeving is dan ook geen sprake. Mede gezien het feit dat in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming aan de planlocatie is toegekend, kan dan ook worden gesteld dat er geen strijdigheid is tussen het ontwikkelplan Larenstein en de provinciale omgevingsvisie en –verordening.

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

Het ontwikkelplan Larenstein vindt plaats op een binnenstedelijke inbreidingslocatie en is, via een combinatie van transformatie en herstructurering gericht op woningen. Woningen, die zowel vanuit historisch, ruimtelijk als functioneel oogpunt inpasbaar zijn in de omgeving. Tevens voorziet het ontwikkelplan in een substantiële omvang aan ruimte voor groen. Vooruitlopend op paragraaf 4.6 van dit uitwerkingsplan (Waterhuishouding) kan bovendien worden gesteld dat het plan resulteert in een afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied, hetgeen de natuurlijke infiltratie van schoon hemelwater alleen maar bevordert. Het ontwikkelplan past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk'.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' aangeduid als gebiedstype 'Historische centra, binnensteden, landstadjes'. Algemene gebiedsbeschrijving hierbij is dat deze oude centra zich kenmerken door het historisch gegroeid patroon van wegen en openbare ruimten en het individuele karakter van de vaak historische bebouwing. De centra herbergen vaak een dynamische mix van functies en kennen veel ontwikkelingen. De betekenis van deze gebiedskenmerken is dat de Omgevingsvisie hieraan ruimte biedt voor de vorming van een multifunctioneel milieu, gebaseerd op voorzieningen, en de versterking van de eigen identiteit.

Het ontwikkelplan voor het Larensteincomplex is afgestemd op en draagt bij aan het behoud en de versterking van het (historisch) karakter en uitstraling, met inbegrip van de toegekende rijksmonumentale waarden, van zowel de planlocatie als zodanig als de nabije omgeving van deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelplan beantwoordt aan datgene wat beoogd wordt binnen de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

Conclusie

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

3.3 Regio West-Overijssel

Regionale woonvisie West-Overijssel (2014)

In de Regionale woonvisie hebben de 11 gemeenten in West-Overijssel, waaronder Deventer, en de provincie samen afgesproken om nauwer te gaan samenwerken op het terrein van wonen. Op 25 november 2014 stemden de Colleges van B&W in met de regionale woonvisie West-Overijssel. Op 16 december deed het College van Gedeputeerde Staten hetzelfde.

Vertrekpunt van de regionale woonvisie is dat het 'wonen' in de toekomst in eerste instantie is voorzien in bestaande woningen, want de groei wordt als eindig gezien. De regionale gemeenten hanteren dan ook als kern van deze visie: versterking en toekomstbestendig maken van dat bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt volgens de gemeenten alleen als de groei die er nog wel is, dienstbaar wordt gemaakt aan deze opgave. De woonvisie biedt dan ook inzicht en oplossingsrichtingen voor de urgente opgaven in het bestaande bebouwde gebied. Essentieel daarbij is vraaggerichtheid: 'Hoe wilt u eigenlijk wonen'?

Inspelen op veranderende woningbehoefte

Door de crisis en de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio zijn de woonvragen sterk veranderd. Tot voor enkele jaren was groei het uitgangspunt. De komende jaren staan in het teken van minder groei, vergrijzing en uiteindelijk een terugloop van bevolkingsaantallen. Natuurlijk is dit een gemiddelde: in de praktijk bestaan groei en krimp naast elkaar. Groei vooral in de steden en sterke kernen, krimp vooral in het landelijk gebied. Door kennis en ervaring te delen, maar ook door bijvoorbeeld concrete afstemming van bouwprogramma's, gaan de gemeenten en de provincie in West-Overijssel deze uitdaging aan.

Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 (januari 2016)

Gemeenten en provincie hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld, met daarin de gezamenlijke ambities en een visie op wonen voor de regio. In 2015 hebben gemeenten en provincie wederom een gezamenlijk traject doorlopen, waarin de eerder overeengekomen ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op vijf thema's:

1. Doelgroepen.
2. Wonen en zorg.

3. Stedelijke vernieuwing.
4. Bestaande voorraad.
5. Programmeren en zuinig ruimtegebruik.

De woonafspraken gelden voor de periode 01-01-2016 tot en met 31-12-2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. Binnen de kaders van bestaand beleid, waaronder ook de Ladder voor duurzame verstedelijking, is hiermee een basis gevormd voor een goede ruimtelijke ordening en het vinden van innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen.

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

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

Regionaal Woonprogramma (RWP) West-Overijssel:

Bijlage bij Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken 2016-2020

De woonafspraken die de gemeenten in West-Overijssel met elkaar en met de provincie Overijssel hebben gemaakt, zijn vertaald naar een Regionale Woningbouwprogrammering (RWP). Dit RWP maakt deel uit van de woonafspraken. Het RWP West-Overijssel vormt het kader voor de woonprogrammering door de aangesloten gemeenten en tevens een basis voor het onderbouwen van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

In het RWP wordt geconstateerd dat de woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd zijn. Veruit de meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Als streven geldt echter een onderprogrammering met een maximum van 60% tot 90%. In principe is deze onderprogrammering op dit moment nog enkel een streven, waarvoor overigens veel draagvlak voor is. Door in (meer dan) 100% van de verwachte vraag al te voorzien met harde plancapaciteit, kunnen gemeenten immers goede initiatieven niet meer faciliteren, net zo min als plannen voor plekken die vrijkomen, zoals herontwikkeling van locaties en transformaties van bijvoorbeeld scholen. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede 'niet-harde' plannen, die nog in procedure moeten worden gebracht.

Met het oog op de procedure voor regionale afstemming is in het RWP benoemd dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied regionaal afstemmen. Voor plannen van de gemeenten Deventer en Zwolle ligt deze ondergrens hoger, namelijk op 50 woningen.

Ten aanzien van de woningvraag en –aanbod in harde plancapaciteit¹ komt het RWP tot de volgende gegevens (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2: Indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit per gemeente (periode 2016-2020).

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	78%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1.658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Specifiek gericht op Deventer wordt in het RWP geconstateerd dat deze gemeente met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplichten voorziet in circa 70% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit en is er dus ruimte voor initiatieven.

Conclusie

Het ontwikkelplan voor het Larensteincomplex beantwoordt aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve ambities en doelstellingen, met inbegrip van het aspect 'Wonen', zoals deze in regionaal verband zijn gesteld.

3.4 Gemeente Deventer

Structuurplan Deventer 2025 (maart 2004)

Het structuurplan 'Deventer 2025: synergie van Stad en Land' is in maart 2004 vastgesteld met als doel om de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer in beeld te brengen en hierbij de gewenste ontwikkelingsrichting aan te geven. Het structuurplan geeft bij dit alles een doorkijk naar 2025.

Centraal in het structuurplan staat de afweging tussen individuele ruimtebehoeften en collectieve kwaliteiten. De individuele ruimtebehoeften zijn de ruimtevragen van mensen, bedrijven en instellingen voor functies als wonen, werken, verblijven en zich verplaatsen. Daar ziet de gemeente een belangrijke kerntaak van haar ruimtelijk beleid: het niet alleen kunnen voorzien in de behoefte aan woonruimte, werkgelegenheid, voorzieningen en mobiliteit, maar ook in zaken als rust, ruimte en een groene omgeving.

De centrale doelstelling van het structuurplan is "een evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van Deventer, waarbij ruimte is voor individuele behoeften en ontplooiing en

waarbij de collectieve kwaliteiten voldoende zijn gewaarborgd". Het structuurplan richt zich daarbij op onder meer het speerpunt van beleid "gevarieerd en aantrekkelijk wonen". De kern van dit beleidsspeerpunt is dat Deventer wil inspelen op de woonwensen van de bevolking door een grote verscheidenheid aan woonmilieus te bieden. Dit

betekent dat woongebieden geschikt moeten zijn of worden gemaakt voor verschillende leefstijlen en bevolkingsgroepen. Gemeentebreed wordt ingezet op het toevoegen van met name groenstedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. De gevarieerdheid van het woningaanbod dient bij dit alles te worden vergroot.

Structuurvisie Stadsaszone (oktober 2013)

De stadsaszone, waarvan het Larensteincomplex deel van uitmaakt, is het deel van het stedelijk gebied waar kansen liggen voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Deventer. In de 'Structuurvisie Stadsaszone' wordt dit per deelgebied uitgewerkt in ambities en een ontwikkelingsrichting en –strategie. De locatie Larenstein is in de structuurvisie aangeduid als een 'Gemengd woonmilieu' met kansen voor handen uit de mouwen / creatieve stedelingen. Larenstein is in dit verband gekenmerkt als een ontwikkelingslocatie met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal, waar kansen liggen voor deze doelgroep.

De structuurvisie Stadsaszone moedigt ontwikkelende partijen aan om op deze locaties op de aanwezige wensen in te spelen. Behoud en versterking van het cultuurhistorische verhaal staan voorop. Dat zit niet alleen in de bebouwing, maar ook in stedenbouwkundige structuur en unieke elementen/eigenschappen. Qua functies geeft de structuurvisie aan dat een verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meters mogelijk is. Uitbreiding van de woonfunctie (met de nadruk op stedelijke kwaliteit) is wenselijk. Voor andere functies, zoals detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven geldt 'Ja, mits'. Uitbreiding van detailhandel, horeca en kantoren is alleen mogelijk als die kleinschalig en wijkgebonden is. Voor bedrijven gelden er logische beperkingen ten aanzien van omvang en milieuhinder.

Het ontwikkelplan voor het Larensteincomplex past met name binnen de ambitie om bijzondere ontwikkellocaties te benutten om de gewenste stedelijkheid, met stedelijke woonmilieus, in de Voorstad verder uit te bouwen. Het cultuurhistorische verhaal van de plek moet daarbij benut worden. Daarbij is het de ambitie om binnen Larenstein ook ruimte te bieden aan andere (niet zijnde woon-)functies. Hierbij kan gedacht worden aan woon/werkruimtes.

Herijking Woonvisie 2008+ (december 2013)

In 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2008+ voor Deventer vastgesteld. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten en doelgroepen van beleid benoemd, programma's voor wijken en dorpen opgesteld en is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. Bij de vaststelling van de Woonvisie is afgesproken om deze na 4 jaar te evalueren.

De evaluatie van de Woonvisie 2008+ vond plaats in 2013. In dit proces van enerzijds terugkijken op de inhoud en het proces van woonvisie en prestatieafspraken en anderzijds het vooruitkijken naar de toekomstige invulling van beleid en uitvoering, heeft de gemeente bij de herijking de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de voorliggende planperiode:

- Voldoende woningen van goede kwaliteit: kwaliteit betreft daarbij onder meer duurzaamheid, veiligheid en levensloopbestendigheid van woningen.
- Deventer ongedeelde samenleving: mensen moeten hun wooncarrière in eigen wijk of dorp kunnen maken.
- Keuzevrijheid voor alle inwoners: de gemeente acht het van belang te blijven streven naar het aantrekkelijk houden van de stad door het bieden van onder andere een gevarieerd woningaanbod.
- Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en het bevorderen van doorstroming. Doorstroming wordt landelijk "afgedwongen" met de huurverhogingen, maar mensen kunnen ook

worden “verleid”. Doorstroming vraagt om voldoende aanbod aan (sociale) koopwoningen, maar ook aan duurdere huurwoningen.

Conclusie

Het ontwikkelplan voor het Larensteincomplex beantwoordt aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen op het gebied van ruimte, wonen, cultuurhistorie en beeldkwaliteit.

3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk is in de SVIR de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, welke per 1 oktober 2012 als motiveringseis is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Dit vanuit de achtergrond dat Nederland een structurele leegstand kent onder kantoorgebouwen en ook schoolgebouwen, gezien de demografisch ontwikkelingen, steeds vaker gedwongen worden hun deuren te sluiten. Transformaties van de vrijkomende gebouwen naar bijvoorbeeld wooneenheden, al dan niet gekoppeld aan herstructurering van de bijbehorende ruimten, wordt inmiddels algemeen gezien als duurzaam (her)gebruik van de vrijkomende ruimten.

Om afdoende te motiveren dat er sprake is van duurzame verstedelijking kent de Ladder drie treden, die achter elkaar moeten worden doorlopen. In figuur 3.3 worden deze treden schematisch weergegeven.

Figuur 3.3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



3.5.1 Trede 1

Trede 1 van de Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Van belang hierbij is dat de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief kan zijn. Uiteraard dient de behoefte actueel te zijn. Daarnaast dient sprake te zijn van een regionale behoefte: de behoefte ziet niet enkel op de gemeente, maar ook op de regiogemeenten.

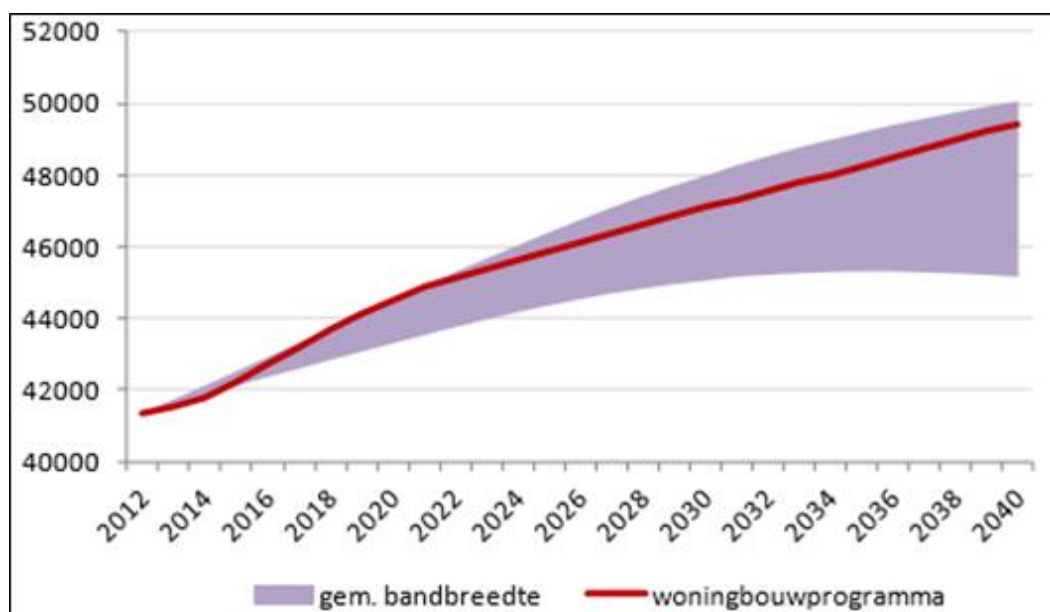
Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Het betreden van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijk impliceert een nadere analyse van de aanwezige woonbehoefte.

Demografische ontwikkelingen

Een algemene constatering is dat de omvang van de Nederlandse bevolking nog steeds toeneemt. Per 1 januari 2015 bedraagt het aantal inwoners in Nederland 16,9 miljoen inwoners (CBS, 2015). De 'groene druk', ofwel de verhouding tussen het aantal personen tussen 0 en 20 jaar t.o.v. de personen in de zogenaamde 'productieve' leeftijdsgroep tussen 20 tot 65 jaar, is sinds 1980 gedaald van 55,1% tot 38,0%. De 'grijze druk', ofwel de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder t.o.v. de personen in de zogenaamde 'productieve' leeftijdsgroep tussen 20 en 65 jaar, is in de beschouwde periode toegenomen: van 20,1 naar 29,9% (CBS, 2015).

Figuur 3.4 : Bevolkingsomvang en aantal huishoudens.

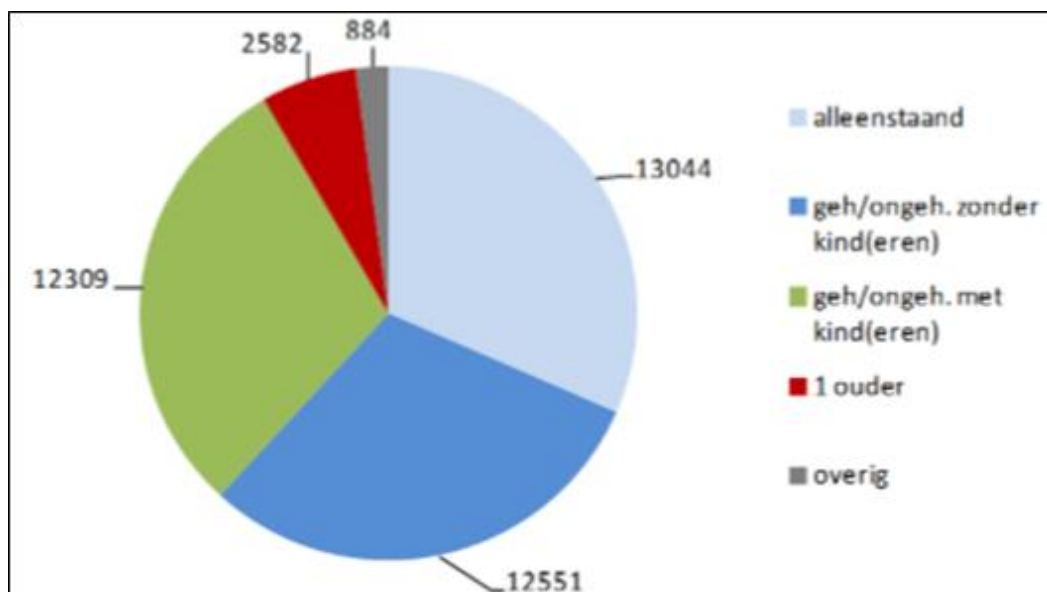


Bron:

Gemeente Deventer, *Herijking Woonvisie 2008+ (2013)*.

Van alle huishoudens in Deventer op 1 januari 2012 is ruim 31% een 1-persoonshuishouden, ruim 30% een 2-persoonshuishouden zonder kind(eren) en 30% wordt gevormd door gezinnen.

Figuur 3.6: Huishoudens in Deventer: verdeling in soort huishouden 01-01-2012.



Bron:

Gemeente Deventer, Herijking Woonvisie 2008+ (2013).

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er een brede ontwikkeling gaande is, waarbinnen een duidelijke tendens waarneembaar is naar het (structureel) ontstaan van niet alleen méér, maar ook kleinere huishoudens. Een toename van kleinere huishoudens betekent impliciet een toename van de behoefte aan kleinere wooneenheden i.c. appartementen.

Woningmarktonderzoek Deventer 2014

De gemeente Deventer houdt vierjaarlijks een woningmarktonderzoek onder de bevolking. Het meest recente onderzoek dateert uit november 2014 en is uitgevoerd als een samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties Rentree, Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken.

Verhuiscijfer en actief verhuiscijfer

Van de volwassen Deventer bevolking wil 16% in de komende vijf jaar beslist verhuizen, 23% overweegt te verhuizen en 2% heeft inmiddels huisvesting of een bouwkaaf gevonden. De totale verhuiscijfer bedraagt daarmee 41%. Van alle verhuiscijfers in het onderzoek zegt de helft in het afgelopen half jaar actie te hebben ondernomen om te verhuizen, ruim een kwart is minstens een half jaar op zoek naar woonruimte. Een van de redenen dat men de woning niet kan vinden is dat er geen aanbod is, daar waar men wil wonen.

Gewenste woonsituatie en woonomgeving

Een ruime meerderheid van 82% van de verhuiscijfers is doorstromer op de woningmarkt, 18% betreedt voor het eerst als zelfstandig huishouden de woningmarkt. Beeld is dat de groeiende groep kleine huishoudens met name een voorkeur heeft voor de binnenstedelijke woonmilieus.

Woningvraag in Deventer

Er willen bijna 7.200 verhuiscijfers naar een huurwoning verhuizen, 7.750 willen een woning in de koopsector. Bij een mogelijke verhuizing naar een huurwoning is er vooral vraag naar woningen in het goedkope segment tot € 597 (64%). De vraag naar het middensegment en het dure segment is respectievelijk 27% en 10%.

Er is in de komende 5 jaar theoretisch vraag naar meer dan 2.600 seniorenwoningen, 2.100 woningen zouden op grond van bepaalde kenmerken (gelijkvloerse vertrekken, bereikbaar zonder traplopen) geschikt moeten zijn voor ouderen. Naast de ruim 2.600 seniorenwoningen bestaat de vraag uit ruim 9.400 eengezinswoningen en bijna 2.900 etagewoningen c.q. appartementen.

Conclusie trede 1:

Op grond van het bovenstaande, in combinatie met de voorgaande paragrafen, kan worden geconstateerd dat het ontwikkelplan Larenstein tegemoet komt aan een concrete woonbehoefte vanuit een brede doelgroep en daarbij tevens anticipeert op een reeds in gang gezette demografische ontwikkeling. Het ontwikkelplan geeft daarmee zowel kwalitatief als kwantitatief volwaardig invulling aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5.2 Trede 2

Trede 2 van de Ladder motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegronden gelden het 'invullen' van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering na trede 2 klaar. Pas wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, is trede 3 aan de orde.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Het ontwikkelplan Larenstein betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij op toekomstgerichte wijze invulling wordt gegeven aan een passende bestemming voor een aanwezige doelgroep met een actuele woonvraag. Per saldo beantwoordt het bouwplan aan zowel ruimtelijke als maatschappelijke vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag buiten bestaand bebouwd gebied.

Conclusie trede 2:

Het ontwikkelplan geeft op passende wijze invulling aan trede 2 van de Ladder.

3.5.3 Trede 3

Trede 3 van de Ladder gaat, in voorkomend geval, nader in op het motiveren van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarbij gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied multimodaal ontsloten is of kan worden.

Toetsing ontwikkelplan en conclusie trede 3:

Aangezien de realisatie van het ontwikkelplan Larenstein plaatsvindt op een binnenstedelijke locatie is deze derde trede niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”.

Op grond van het voorgaande zijn aan milieuzonering de volgende doelen toegekend:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. De hierin opgenomen richtafstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Binnen gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op verhoudingsgewijs korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Stads- en wijkcentra en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid zijn voorbeelden van gebieden met functiemenging.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Planologisch gezien bevindt het Larensteincomplex zich binnen het stedelijk gebied (schil centrum Deventer) met bijbehorende centrumfuncties, op een locatie waaraan reeds een woonbestemming is toebedacht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de planlocatie en omgeving te kenschetsen is als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat hier woningen en bedrijven in beginsel, een en ander binnen de kaders van het (moeder)bestemmingsplan, gezamenlijk en naast elkaar kunnen en mogen voorkomen.

Het gemengde karakter van de planlocatie en omgeving blijkt uit figuur 4.1. De meest nabij de planlocatie gelegen bedrijfsfunctie bevindt zich aan de Veenweg. Het betreft hier een klein perceel ten behoeve van de nutsvoorziening, gelegen tegenover woningen. Het nabij gelegen voetbalstadion van Go Ahead Eagles (De Adelaarshorst), omgeven door woningen, kent een verhoudingsgewijs hoge milieucategorie (categorie 4). Voor het overige bevinden zich in de (nabije) omgeving geen bedrijfsbestemmingen binnen relevante richtafstanden tot het Larensteincomplex.

Figuur 4.1: Omliggende bestemmingen Larensteincomplex.



Bron:

(moeder)bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het ontwikkelplan Larenstein niet wordt belemmerd vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'. Het ontwikkelplan vormt geen beperking voor de omgeving en vormt de omgeving geen belemmering voor het ontwikkelplan.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie.

Ten aanzien van het Larensteincomplex kan worden gesteld dat de geluidssituatie ter plaatse feitelijk bepaald wordt door het wegverkeer. Industrie en railverkeer hebben op deze locatie geen geluidbelasting van betekenis.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het akoestische invloedsgebied van een weg (geluidzone) dient conform de Wgh de geluidbelasting op gevels van nieuw te bouwen woningen te worden bepaald. Elke weg, behoudens een weg met een maximaal toegestane rijsnelheid van 30 km/u, heeft een geluidzone. Een geluidzone is een gebied, waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

De Wgh stelt vervolgens eisen aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen langs een bestaande weg. Voor woningen binnen de wettelijke zone van een weg geldt

overeenkomstig de Wgh een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde'. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor woningen in de zone van een weg met binnenstedelijke ligging 63 dB.

Geluidbeleid gemeente Deventer

Voor het vaststellen van hogere geluidbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde heeft de gemeente Deventer beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels berusten in hoofdzaak op de Wgh. Voor het vaststellen van hogere waarden voor nog niet geprojecteerde woningen zijn echter aanvullende voorwaarden opgesteld. De gemeente zal alleen een geluidwaarde hoger dan 53 dB vaststellen als de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Vanuit het beschreven toetsingskader is de geluidbelasting vanwege omliggende wegen op de realiseren woningen binnen het Larensteincomplex nader inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is in april 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (GeluidPlus adviseurs). Het navolgende vormt een overzicht van de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij dit uitwerkingsplan.

Het Larensteincomplex ligt in de geluidzone van de Brinkgeverweg, de Ceintuurbaan en de Veenweg. De overige omliggende wegen, zoals de Willem ten Rijnestraat en de Haverstraat, hebben een maximaal toegestane rijsnelheid van 30 km/u en zijn daarmee wegen zonder geluidzone. Deze wegen hoeven derhalve niet getoetst te worden. In het kader van een goede

ruimtelijke ordening zijn deze wegen volledigheidshalve wel opgenomen in het akoestisch onderzoek. Vanuit deze vertrekpunten kan uit het akoestisch onderzoek onder meer het volgende worden herleid:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Brinkgeverweg bedraagt ten hoogste 60 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Ceintuurbaan bedraagt ten hoogste 57 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Veenweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- Vanwege de 30 km/u-weg Willem ten Rijnestraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 54 dB bedraagt (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh).
- Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is redelijkerwijs niet mogelijk en stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren.
- De cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de meeste appartementen en enkele woningen van het plan is hoger dan 53 dB en 51-56 dB (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh) voor respectievelijk nieuwbouw en te transformeren woningen. Aanvullend onderzoek naar het binnenniveau in de te realiseren woningen dient uitgevoerd te worden en zo nodig dienen voorzieningen aan de gevels van de woningen getroffen te worden.

Conclusie

Realisatie van het ontwikkelplan Larenstein brengt met zich mee dat het College van B&W gelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, nodig vanwege de Brinkgeverweg en de Ceintuurbaan, ter inzage zal leggen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren. Aan de

voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) in de lucht zitten, belangrijke parameters voor de luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de Wet luchtkwaliteit getoetst dienen te worden voldoen aan de gestelde grenswaarden. Om die reden zijn deze overige stoffen verder buiten beschouwing te laten. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Landelijke wet- en regelgeving: bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De huidige luchtwetgeving omvat tevens het Besluit "Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)". Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het ministerie heeft de definitie van "in betekenende mate" vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM.

Het begrip 'NIBM, gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde, komt voor PM₁₀ en NO₂ neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het betreffende project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

In het kader van dit uitwerkingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd (Tauw, 1 maart 2016, hoewel de datum van het rapport aangeeft 1 maart 2015). In dat onderzoek is ook een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof). Berekend is dat de bijdrage van het ontwikkelplan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 0,48 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,07 µg/m³ bijdragen.

Figuur 4.2: Resultaat NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		450
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,48
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2015. Het beschouwde rekenpunt is 230656 en geeft de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2015 bedraagt de totale concentratie NO₂ 21,3 µg/m³ en voor PM₁₀ 21,6 µg/m³. Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 21,8 µg/m³ en 22,5 µg/m³. Doordat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} wordt voldaan aan de grenswaarde.

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan Larenstein draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarmee geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

De wet- en regelgeving ten aanzien van EV is in Nederland gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het doel van de EV-wetgeving is het tot een aanvaardbaar minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alsmede het PR en het GR.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting/transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting/transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoets t wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico.

Groepsrisico (GR): verantwoordingsplicht bevoegd gezag

Het EV-beleid stelt daarbij dat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht heeft ten aanzien van het GR. Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan de oriëntatiewaarde houden, maar men mag hiervan - mits goed onderbouwd – afwijken. Bij deze beoordeling dient onder meer gekeken te worden naar lokale aspecten van veiligheid, zoals de mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten, en aspecten van zelfredzaamheid, waaronder aanwezigheid blusvoorzieningen en vluchtwegen voor gebruikers van gebouwen.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

In augustus 2015 heeft de gemeente Deventer de 'Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015' vastgesteld. Het is de ambitie van de gemeente Deventer om door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een zo groot mogelijke fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen te creëren. Hoofddoelen van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid zijn:

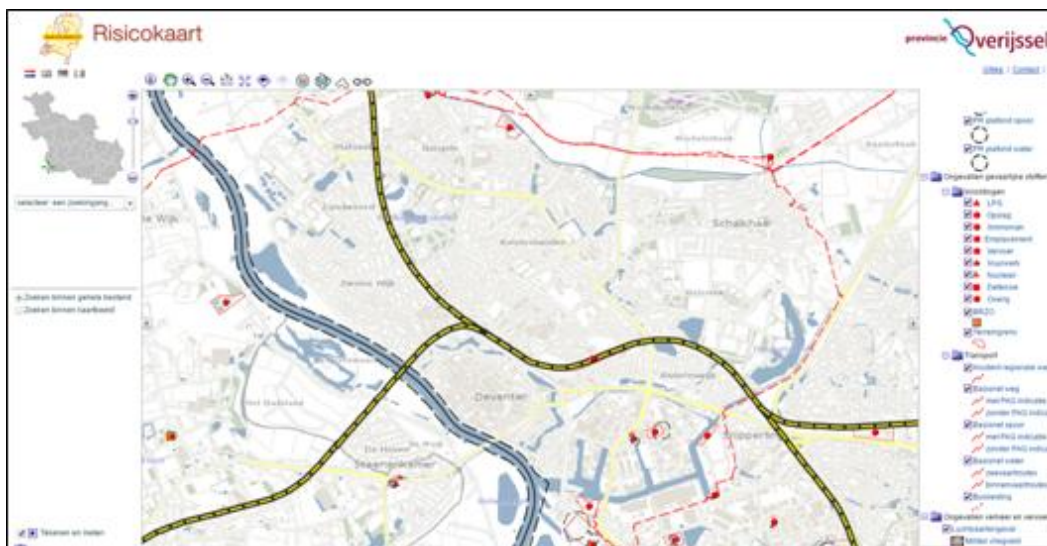
- Het voorkomen van onacceptabele risicosituaties ten gevolge van gevaarlijke stoffen,
- Het voorkomen van nieuwe risicobronnen met invloedsgebieden in woongebieden,
- Het bieden van een beleidskader voor de verantwoordingsplicht van groepsrisico's waarbij onderscheid is gemaakt tussen woongebieden, bedrijventerreinen en transportassen,
- Het borgen van het risicobeleid ten behoeve van ruimtelijke besluiten.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Conform de Omgevingsvisie externe veiligheid geldt binnen de gemeente Deventer onder meer als streven om het GR in woongebieden niet boven de oriënterende waarde van 1 te laten komen. Er blijft dus ruimte voor nieuwe woonbebouwing binnen de invloedsgebieden van risicobronnen mits oriënterende waarde <1. De locatie Larenstein is op grond van de omgevingsvisie externe veiligheid gelegen in een gebied met een oriënterende GR-waarde <1.

Op grond van de risicokaart van de provincie Overijssel kan worden geconstateerd dat in de nabijheid van de planlocatie Larenstein geen risicovolle activiteiten, objecten en andere relevante zaken zijn, welke een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelplan.

Figuur 4.3: Uitsnede Risicokaart provincie Overijssel.



Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het ontwikkelplan Larenstein.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

In het kader van dit uitwerkingsplan is inzicht nodig in de algemene milieukwaliteit van bodem en grondwater. Uit onderzoek dient te blijken of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik en of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

In 2005 is binnen het Larensteincomplex een bodemonderzoek uitgevoerd (BOOT, juni 2005). Tijdens dit verkennend onderzoek zijn in de boven- en ondergrond en het grondwater licht verhoogde gehalten gemeten voor diverse parameters. De verhoogde gehalten waren geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De gemeente Deventer heeft aangegeven dat het onderzoek uit 2005 niet meer als actueel kan worden beschouwd.

In 2016 is dan ook een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, oktober 2016). Doelstelling van dit actualiserend onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit en te verifiëren of deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen bouwontwikkeling op het Larensteincomplex.

Het actuele bodemonderzoek toont aan dat, gezien de vastgestelde bodemkwaliteit, er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

De volledige rapportage van het actuele bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij dit

uitwerkingsplan.

Conclusie

Gegeven de actuele onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor zowel het huidige gebruik als de voorgenomen nieuwbouw. Het aspect 'Bodem' vormt daarmee geen belemmering voor het ontwikkelplan Larenstein.

4.6 Waterhuishouding

Toetsingskader

Waterhuishouding heeft betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit onder andere sloten en kanalen. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

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

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

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

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vanaf 1 januari 2016 valt de locatie van het Larensteincomplex binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Waterbeheerplan

Waterschappen hebben wettelijk vastgelegde taken, die aangeven wat de maatschappij van hen mag verwachten. Kort samengevat zijn de kerntaken weer te geven als zorgen voor:

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

In het waterbeheerplan (WBP) beschrijft het Waterschap hoe men dit in de periode 2016-2021 wenst te doen. Tevens stelt het Waterschap in het WBP de benodigde maatregelen voor. De maatregelen

zijn echter nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium. Het WBP geeft dus vooral de koers aan die het Waterschap gaat varen.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Verhard oppervlak

Ten behoeve van het ontwikkelplan zal een substantieel deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en verharding op het terrein worden verwijderd. Na realisatie van het ontwikkelplan zal het totaal aan bebouwd en verhard oppervlak met circa 23% zijn afgenomen.

Oppervlakteberekeningen tonen aan dat het verhard oppervlak in de huidige situatie circa 10.090 m² bedraagt en in de toekomstige situatie circa 7.750 m². Het totale oppervlak van de planlocatie Larenstein bedraagt circa 15.000 m². Dit betekent dat in de toekomstige situatie circa 52% van de planlocatie is verhard, tegenover circa 67% in de huidige situatie. Gelet op de infiltratiemogelijkheden van afstromend hemelwater is dit een verbetering van situatie en in lijn met de ambities en doelstellingen van zowel gemeente als waterschap.

Waterhuishouding en riolering:

Ondanks dat het ontwikkelplan Larenstein een vermindering van het verhard oppervlak met zich meebrengt, voorziet het ontwikkelplan in extra maatregelen om het hemelwater op de locatie op te vangen en te infiltreren. Concreet is in het ontwikkelplan Larenstein opgenomen dat het hemelwater op de locatie zelf moet worden opgevangen en geïnfiltreerd. 'Op eigen terrein' moet elke woning bergingscapaciteit hebben. Bij de grondgebonden woningen kan dat bijvoorbeeld door middel van een infiltratiekrat in de tuin, bij de appartementen zal een maatwerkoplossing gecreëerd moeten worden. Daarnaast zal binnen het plangebied bergingsruimte gemaakt moeten worden voor extreme buien. Dit kan bijvoorbeeld door een gedeelte van de binnentuin iets verdiept aan te leggen.

Verder moet, in afstemming met de gemeente, bepaald worden waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool gemaakt wordt. Vanuit duurzaamheid vormen de mogelijkheden om regenwater te gebruiken voor bijvoorbeeld toiletspoeling een nader te onderzoeken aandachtspunt. Een en ander zal door de initiatiefnemer in een waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt dienen te worden.

Watertoets

De toepassing van het watertoetsproces vindt plaats op basis van bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Waterbeleid 21^e eeuw (2001) en het laatst (her)bevestigd in het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel (2008). In deze verschillende bestuursakkoorden hebben partijen onderling afgesproken dat de watertoets van toepassing is op alle ruimtelijke plannen.

De watertoets is onder meer van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Door deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Deze plicht brengt met zich mee dat een versnelde (hemel)waterafvoer, als gevolg van de toename aan verharding, moet worden gecompenseerd. Dit dient dan te gebeuren door het aanbrengen van een vervangende voorziening, in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater, vaak met een oppervlakte van 10% van de toename van

verharding.

Ten behoeve van het ontwikkelplan Larenstein is op 11 juni 2017 de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Hiermee is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Op grond van de uitgevoerde watertoets is er sprake van een waterbelang, welke met name de afvoer van (huishoudelijk) betreft. Conclusie is dat voor het ontwikkelplan de normale procedure voor de watertoets moet worden doorlopen.

Conclusie

Het aspect 'Waterhuishouding' vormt inhoudelijk geen belemmering voor het ontwikkelplan Larenstein. Het verhard oppervlak neemt niet toe en in het kader van de watertoets zal een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Gelet op de watertoets dient de normale procedure te worden doorlopen.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet beschermt de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De Wnb vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. In 2015 en 2016 is, op basis van het toen geldende regime, ecologisch onderzoek uitgevoerd teneinde inzicht te krijgen in de mogelijke impact van het ontwikkelplan Larenstein.

Toetsing ontwikkelplan Larenstein

Gebiedsbescherming

Het Larensteincomplex is niet gelegen in de EHS/NNN. Tevens liggen er geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 3 kilometer van het complex. Redenerend vanuit het deelaspect

'Gebiedsbescherming' zijn er dan ook geen belemmeringen voor het ontwikkelplan.

Soortenbescherming

Quickscan Flora- en faunawet (Ffw) 2015

In 2015 is een 'Quickscan Flora- en faunawet' (Tauw, september 2015) uitgevoerd om inzicht te krijgen in de mogelijke impact van de realisatie van woningen op het Larensteincomplex. Deze quickscan toonde aan dat op grond van de voorgenomen ontwikkeling (mogelijk) effecten te verwachten zijn op grondgebonden zoogdieren (eekhoorn), vleermuizen, nesten van algemene broedvogels en jaarrond beschermde vogelnesten (huismus en gierzwaluw). Voor de steenmarter zijn negatieve effecten zeker in beeld. Om overtredingen van de (voorheen) Ffw te voorkomen moeten voor de steenmarter mitigerende maatregelen worden opgesteld of gewerkt worden middels de gedragscode Ffw (gemeente Deventer, 2010). Voor zowel de eekhoorn, vleermuizen en de vogels met jaarrond beschermde nesten is op grond van de quickscan nader onderzoek noodzakelijk om overtreding van de Ffw te voorkomen. Resumerend stelt de quickscan dat nader onderzoek vereist is om overtreding van de Ffw te voorkomen. Te onderzoeken soorten zijn met name: eekhoorn, vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Nader ecologisch onderzoek 2016

Als vervolg op de ecologische quickscan uit 2015 verscheen in augustus 2016 een nader ecologisch onderzoek (EcoTierra, augustus 2016). Doel van dit nader onderzoek was om vast te stellen of de voorgenomen ingrepen een overtreding van de Ffw tot gevolg hebben aangaande vleermuizen, vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest, de steenmarter en de eekhoorn. Uit het nader ecologisch onderzoek komen de volgende punten naar voren:

Vleermuizen:

- Zomer-, winter- en kraamverblijfplaatsen zijn niet vastgesteld binnen het plangebied.
- Paarverblijf: Ondanks dat er een baltsvlucht van de gewone dwergveermuis is waargenomen is de exacte paarlocatie in augustus 2016 echter niet vastgesteld. In het najaar van 2016 is dan ook nogmaals getracht om de exacte locatie te bepalen.

Bevindingen extra rondes paarverblijven vleermuizen Larenstein (EcoTierra, 12-10-2016)

Ook tijdens het extra inventariserend onderzoek het najaar (september) 2016 is er een baltsend mannetje waargenomen, maar was het wederom niet mogelijk om de paarlocatie te traceren. Het is mogelijk dat de soort op een voor ons moeilijk waarneembare plek een paarverblijf heeft. Dit kan een plekje bij de dakkapellen, een scheeffliggende dakpan, opening bij regenpijp en dergelijke zijn. Het deel van het gebouw binnen het Larensteincomplex, waar het paarverblijf kan zitten, zal worden gehandhaafd en met name van binnen worden aangepakt. De kans is derhalve reëel dat de paarlocatie niet zal worden aangetast door de ingreep. De mogelijkheid bestaat zelfs dat het exemplaar een verblijfplaats in een nabije boom heeft. De locatie betreft zeker geen massawinterverblijf.

Gezien de beperkte waarnemingen, de reeds opgehangen speciale vleermuiskasten, het ontbreken van de exacte locatie en het feit dat het gebouw blijft gehandhaafd maakt dat de voorgenomen ingreep geen significant negatief effect op de soort gewone dwergveermuis zal hebben en zeker niet de gunstige staat van instandhouding in gevaar zal brengen. Door de uitgevoerde mitigerende maatregelen (ophangen speciale vleermuiskasten) is er een toename ontstaan aan potentiële zomer- en paarverblijven voor deze soort. Vervolgactie wordt in deze dan ook niet noodzakelijk geacht.

- Foerageergebied: er wordt door enkele exemplaren van de gewone dwergveermuis gefoerageerd binnen het plangebied. Het plangebied betreft echter geen significant foerageergebied.
- Vliegroutes: er zijn geen significante vliegroutes aanwezig binnen het plangebied.

Huismus:

- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van de huismus vastgesteld. Wel foerageren enkele exemplaren binnen het plangebied. Het plangebied betreft geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van de aanwezige exemplaren.

Gierzwaluw:

- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van de gierzwaluw vastgesteld. In de lucht zijn meerdere exemplaren waargenomen. Het plangebied betreft geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van deze exemplaren.

Steenmarter:

- De steenmarter heeft een vaste verblijf-/voortplantingsplek op de zolder van de landbouwschool. Tevens valt het gehele terrein binnen het territorium van het exemplaar c.q. de exemplaren. De verbouwing van de zolder zal buiten de kwetsbare periode (het voortplantingsseizoen) moeten plaatsvinden, volgens een ecologisch werkprotocol.

Eekhoorn:

- Er zijn geen exemplaren, nesten of sporen van de eekhoorn waargenomen.

De volledige rapportage van zowel het nader ecologisch onderzoek als de extra vleermuisinventarisatie

is opgenomen als bijlage 5 bij dit uitwerkingsplan.

Conclusie

Op grond van de actuele onderzoeksgegevens hoeft voor het ontwikkelplan Larenstein geen ontheffing op grond van de (voormalige) Ffw te worden aangevraagd. De Ffw, momenteel de Nbw, zal daarmee geen belemmering vormen voor het uitwerkingsplan. Door het nemen van reeds ingestelde mitigerende maatregelen, waaronder het plaatsen van vleermuiskasten, kunnen potentieel negatieve effecten op voorhand teniet worden gedaan. Indien een ontheffing Ff-wet alsnog noodzakelijk is zal deze in een dergelijke situatie vrijwel altijd worden afgegeven.

Uiteraard geldt de zorgplicht gedurende het gehele project. Mochten er alsnog waarnemingen zijn van vleermuizen of andere streng en strikt beschermde soorten dient het werk stil gelegd te worden en een ecooloog / ter zake kundige ingeschakeld te worden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen het cultuurhistorische toetsingskader gaat het in dit uitwerkingsplan met name om de aanwezigheid van Rijksmonumentale waarden binnen het Larensteincomplex.

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

Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is per 1 september 2007 geïmplementeerd in de wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

In de Wamz is vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, al dan niet in de vorm van uitwerkingsplannen, aan moeten geven of, en zo ja, welke archeologische waarden er mogelijk in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Archeologiebeleid gemeente Deventer

Het archeologiebeleid van de gemeente Deventer is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met deze beleidsvaststelling baseert de raad zich op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. Het archeologiebeleid is vastgesteld in de vorm van een beleidskaart met inbegrip van de notitie 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie; Van verwachting naar beleid'. In haar archeologiebeleid geeft de gemeente aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels daar van toepassing zijn.

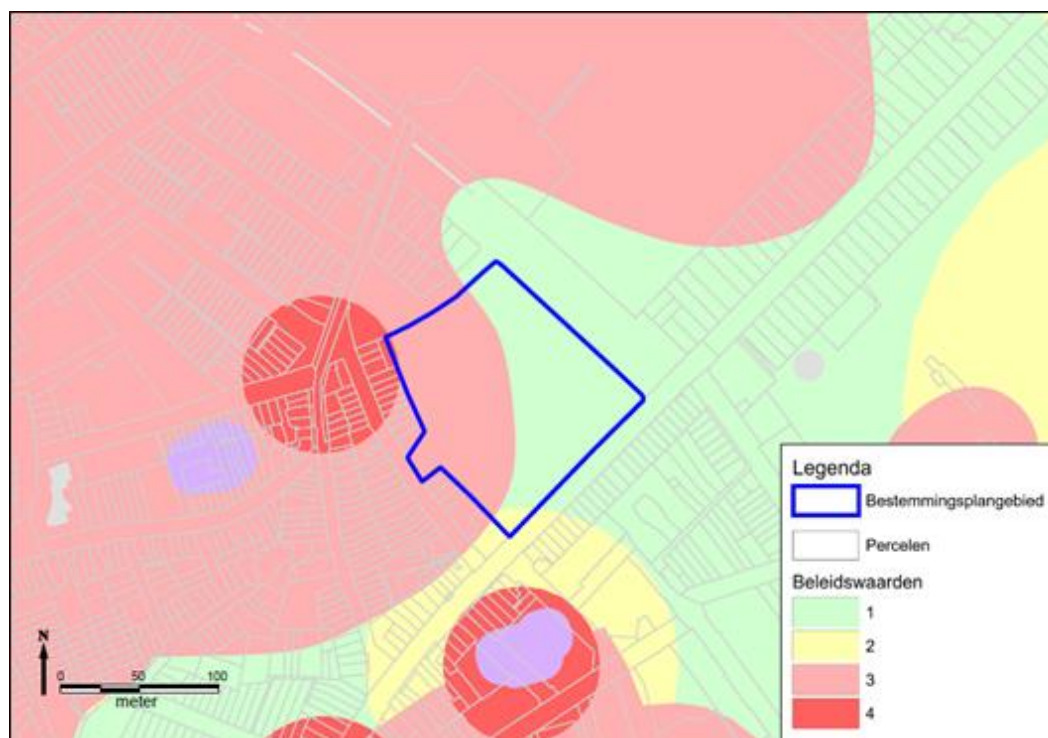
Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data. Uiteindelijk zijn drie

verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten. Deze verwachtingen zijn weer vertaald naar beleidswaarden op de beleidskaart en hebben vervolgens geleid tot de waarden, zoals opgenomen in het (moeder-) bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' en dit uitwerkingsplan.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in dit uitwerkingsplan zijn gehanteerd. Binnen de grenzen van het Larensteincomplex gelden de beleidswaarden '1, 2, 3 en 4' (zie figuur 4.3).

De archeologische beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit uitwerkingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' opgenomen voor de gebieden, die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidskaart 2015 gemeente Deventer.



- Beleidswaarde 1: lage verwachtingswaarde

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (waarde 1) is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Het betreft veelal lagere en natte delen van het landschap, welke zeer extensief werden gebruikt. Daarom geldt voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m². Boven de 10.000 m² en dieper dan 0,5 m wordt het principe van een meldingsplicht gehanteerd.

Aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' wordt geen dubbelbestemming toegekend.

- Beleidswaarde 2: middelmatige verwachtingswaarde

Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder

archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Voor werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

- Beleidswaarde 3: hoge verwachtingswaarde

Op gronden met beleidswaarde 3 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

- Beleidswaarde 4: archeologische waarde

Op gronden met beleidswaarde 4 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder

archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Archeologisch onderzoek ontwikkelplan Larensteincomplex

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woningen binnen het Larensteincomplex is op aanvraag van de initiatiefnemer door Archeologie Deventer een bureaustudie uitgevoerd. Het terrein waarop de nieuwbouw zal plaatsvinden heeft in het vigerende bestemmingsplan voor een deel als dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2, 3 en 4'. Dit betekent dat een archeologisch rapport nodig is, waarin is aangegeven of de voorgenomen bodemingrepen de eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten zouden kunnen verstoren.

In de bureaustudie wordt de verstoring gerelateerd aan de bekende en verwachte archeologische waarden en aan het in januari 2015 door de gemeenteraad van Deventer vastgestelde archeologiebeleid. De bureaustudie is door Archeologie Deventer aangeboden als rapport, waarin de gespecificeerde archeologische verwachting van het terrein wordt vastgesteld. Op basis hiervan is een selectieadvies aan het bevoegd gezag gegeven. In de bureaustudie is ook het resulterende selectiebesluit opgenomen.

Het navolgende vormt een kort resumé van de archeologische bureaustudie. De volledige archeologische bureaustudie 'Inbreiding voormalige landbouwschoolterrein' is, tezamen met het gemeentelijk archeologisch beleidsadvies 'Toelichting Bestemmingsplan Landbouwschool Larenstein – Brinkgreverweg' als bijlage 6 aan dit uitwerkingsplan toegevoegd.

Archeologische verwachtingswaarden en eventuele noodzaak nader archeologisch onderzoek.

De bureaustudie toont aan dat het westelijk deel van het Larensteincomplex c.q. plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft ten aanzien van archeologische resten uit de periode van de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen. Voor het oostelijke deel is de verwachting voor het aantreffen van archeologische resten laag. Op de archeologische verwachtingskaart 2013 (versie 2014) van de gemeente Deventer is de historische verwachtingswaarde voor het merendeel van het plangebied laag, omdat het gebied vanaf de middeleeuwen in gebruik is geweest als landbouwgrond. Er liggen geen boerderijbuffers in het plangebied zelf. Net ten westen van het plangebied ligt de boerderijbuffer van het erf De Ploeg, waarbinnen resten van dit erf kunnen worden verwacht. Binnen het plangebied worden resten uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen en uit de nieuwe tijd verwacht.

Het plangebied is vanaf de middeleeuwen in gebruik geweest als landbouwgebied. Op de kadastrale

kaart van 1832 is het gebied nog steeds agrarisch in gebruik en werd hier in 1912 de Koloniale Landbouwschool geopend. Een booronderzoek heeft aangetoond dat er geen aanwijzingen zijn voor een grootschalige verstoring van de bodem.

Op grond van het voorgaande wordt in de bureaustudie geconcludeerd dat archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven voorafgaand aan de bouw- en aanlegwerkzaamheden nodig is. Motivatie hierbij is dat booronderzoek heeft aangetoond dat het bodemprofiel in het gebiedsdeel met een hoge verwachting intact is.

Consequenties ontwikkelplan voor eventueel aanwezige archeologische resten.

De bouw van woningen in het plangebied zal naar verwachting leiden tot het verstoren van de bodem tot op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld over een oppervlakte van ten minste 2.287 m². Hiervan ligt ten minste 1.280 m² binnen de dubbelbestemming 'Archeologie waarde 3'. De eventuele archeologische resten zullen worden verstoord tot aan de diepte van de ingrepen.

Selectieadvies Archeologie Deventer

Op grond van de uitgevoerde bureaustudie constateert Archeologie Deventer dat ten gevolge van de nieuwbouw op het Larensteincomplex een oppervlak van ten minste 1.280 m² en met een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' dieper dan 0,5 m onder maaiveld zal worden verstoord. Conform het vigerende bestemmingsplan is in deze situatie een vervolgonderzoek noodzakelijk. Archeologie Deventer stelt verder dat bij controlerend booronderzoek in 2007 reeds is geconcludeerd dat de bodemopbouw in dit deel naar verwachting niet grootschalig verstoord is. Dit betekent dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek hier aan de orde is. Archeologie Deventer beveelt daarbij aan om, zolang de definitieve inrichting nog niet bekend is, de proefsleuven over het gehele deel van het terrein met beleidswaarde '3' aan te leggen.

Selectiebesluit gemeente Deventer

Het selectieadvies van Archeologie Deventer is voorgelegd aan de gemeentelijk archeoloog en wordt door het bevoegd gezag overgenomen. Gezien de hoge archeologische verwachting dient het deel van de nieuwbouwlocatie met dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' archeologisch

te worden onderzocht middels een proefsleuvenonderzoek.

Op grond van het voorgaande stelt Archeologie Deventer dat de volgende voorwaarden aan een toekomstige omgevingsvergunning dienen te worden verbonden:

- *Voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden van de nieuwbouw dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. De eerste stap hierbij is een proefsleuvenonderzoek. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt door de bevoegde overheid een selectiebesluit opgesteld, waarin de locatie wordt vrijgegeven of geselecteerd voor vervolgonderzoek.*
- *De graaf- en bouwwerkzaamheden kunnen pas starten, nadat de locatie door middel van een selectiebesluit door de bevoegde overheid is vrijgegeven.*

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconstateerd dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit vormt echter geen belemmering voor het ontwikkelplan.

4.9 Toetsing aan uitwerkingsregels vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen is, via een uitwerkingsbevoegdheid, de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de voormalige Hogeschool Larenstein woningbouw te realiseren. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid moet aan de volgende (gedetailleerde) regels uitwerking worden gegeven:

- **De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen.**

Toetsing: Het ontwikkelplan Larenstein voldoet hier aan.

- **Alleen grondgebonden woningen en/of gestapelde appartementen zonder privé buitenruimte op de begane grond zijn toegestaan.**

Deze bepaling geeft aan dat er zowel grondgebonden woningen als gestapelde appartementen gerealiseerd kunnen worden. Beiden worden in het ontwikkelplan Larenstein gerealiseerd. De bepaling voor zover het de privé buitenruimten op de begane grond betreft kan op meerdere manieren worden geïnterpreteerd. De bepaling kan worden gezien als dat er geen privé buitenruimten zijn toegestaan bij zowel grondgebonden als gestapelde woningen, maar ook als dat er uitsluitend bij de gestapelde appartementen geen privé buitenruimte is toegestaan.

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn bij de grondgebonden woningen privéruimten ontworpen. De bergingen worden mee ontworpen met de woning. Erfafscheidingen zijn mogelijk in de vorm van hagen. Het binnenterrein wordt wel een collectieve, semi-openbare tuin. De appartementen krijgen een gezamenlijke tuin. Het stedenbouwkundig ontwerp past hiermee binnen de uitleg van de bepaling dat de appartementen geen privé buitenruimte mogen krijgen, het is immers een collectieve tuin voor de eigenaren van de appartementen.

Buiten deze 'enge' uitleg van de uitwerkingsregel kan ook worden gekeken naar de bedoeling van de regel. De bedoeling in het plangebied is dat er sprake is van een open c.q. semi-openbare binnenruimte/-tuin en dat er geen afgesloten privéruimten ontstaan. Een collectieve tuin geeft daarbij invulling aan een open binnenterrein. Verder is in het stedenbouwkundig ontwerp aangegeven dat zowel bergingen als erfafscheidingen worden mee ontworpen. Door in dit uitwerkingsplan erfafscheidingen of vrijstaande bijgebouwen goed te regelen, blijft het behoud van de open ruimte zo goed als gewaarborgd.

- **Het binnenterrein dient autovrij te worden ingericht.**

Toetsing: Het ontwikkelplan Larenstein voldoet hieraan. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een autovrije inrichting van het binnenterrein. Parkeren is voorzien aan de randen van het plangebied en (deels) verdiept onder het nieuwe appartementengebouw.

- **Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm.**

Toetsing: Het ontwikkelplan Larenstein voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Deventer.

- **Het bewonersparkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht en bij voorkeur ondergronds en het bezoekersparkeren dient op maaiveld te worden gerealiseerd.**

Toetsing: Het ontwikkelplan Larenstein voldoet hieraan. Parkeren is voorzien aan de randen van het plangebied alsmede (deels) verdiept onder het nieuwe appartementengebouw.

- **De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.**

Toetsing: Realisatie van het ontwikkelplan Larenstein brengt met zich mee dat de gemeente voor de vaststelling van het uitwerkingsplan een hogere grenswaarde dient vast te stellen, vanwege de Brinkgeverweg en de Ceintuurbaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht maar stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren. Aan de voorwaarden van het

gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

- **Een luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden uitgevoerd om aan te tonen dat het plan geen onevenredige aantasting van de milieusituatie ter plaatse veroorzaakt.**

Toetsing: De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan Larenstein is Niet In Betekenende Mate (NIBM) en is geen nader onderzoek nodig. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt daarmee geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

- **Er dient een inventarisatie van beschermde dier- en plantsoorten te worden uitgevoerd.**

Toetsing: Op grond van actuele onderzoeksgegevens hoeft voor het ontwikkelplan Larenstein vooralsnog geen ontheffing op grond van de (voormalige) Ffw te worden aangevraagd. De Ffw, momenteel de Nbw, zal daarmee geen belemmering vormen voor het uitwerkingsplan.

- **Er dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de dieseltank.**

Toetsing: Op basis van recent uitgevoerd bodemonderzoek kan worden gesteld dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor zowel het huidige gebruik als de voorgenomen nieuwbouw. Het aspect 'Bodem' vormt daarmee geen belemmering voor het ontwikkelplan Larenstein.

Conclusie

Het ontwikkelplan Larenstein voldoet aan de uitwerkingsregels, zoals gesteld in het (moeder)bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van bestemmingsplannen toegelicht, waarna in paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit uitwerkingsplan. Tenslotte wordt in paragraaf 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 onder andere 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.

Dit uitwerkingsplan heeft het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' als basis. In de begripsbepalingen wordt verwezen naar de bepalingen in het moederplan, omdat enkele begrippen niet volgens de SVBP 2012 zijn verwoord, maar wel van toepassing moeten zijn omdat het een uitwerking van het moederplan betreft.

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. 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 uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

De planregels van het uitwerkingsplan 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. Voor een volledig overzicht van alle begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'.
- 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. Daarnaast bevat dit hoofdstuk 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. Voor het overgrote deel van de begripsbepalingen wordt verwezen naar het 'moederplan' Digitalisering analoge bestemmingsplannen.

5.3.3 **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Algemeen

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.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen

Het in het plangebied aanwezige groen is als zodanig bestemd. Deze bestemming fungeert als groene buffer voor de woonbestemming. Het bestemmen van gronden gelegen voor de voorgevel van het rijksmonument, tot 'Groen' voorkomt dat de gronden worden ingericht en gebruikt voor parkeren.

De groene binnentuin is eveneens bestemd als 'Groen'. Deze bestemming heeft tot doel om groene karakter van de gezamenlijke binnentuin, te kunnen waarborgen. Voorkomen wordt dat op deze gronden vergunningvrij wordt gebouwd. Er mogen binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak een tweetal bijgebouwen ten behoeve van de aangrenzende woningen worden gebouwd, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m².

Ook zijn binnen deze bestemming naast groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, kunstwerken, kunstobjecten en nutsvoorzieningen toegestaan. En ondergeschikte bouwkundige voorzieningen behorende bij de aangrenzende woonbestemming.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De in het plangebied voorkomende straten en paden zijn als zodanig bestemd. Daar er geen doorgaande wegen onderdeel uitmaken van dit plangebied, doch enkel (ontsluitingen naar) woonstraten, is de bestemming Verkeer –Verblijfsgebied van toepassing. Vanwege het belang van de doorstroming en de verkeersveiligheid, zijn de gebiedsontsluitingen specifiek aangeduid met 'ontsluiting'.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' reguleert naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water.

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.

Artikel 5 Wonen

De bestaande woningen aan de Haverstraat met de bijbehorende bijgebouwen en tuin, het tot wonen te verbouwen rijksmonument Oud Larenstein, en de nieuw te bouwen woningen (grondgebonden en gestapeld) zijn bestemd tot Wonen. Met deze bestemming is wat betreft de bebouwingsregels voldaan aan de regels in de uit te werken bestemming, en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen. De bouwmogelijkheden van de woningen binnen de bestemming zijn qua bouw- en goothoogte vastgelegd op de verbeelding. Uitzondering vormt de bestaande als zodanig te handhaven gebouwen, waaronder het rijksmonument, die zijn als 'Specifieke bouwaanduiding – bestaand' weergegeven. Voor alle woonvlakken en het te verbouwen rijksmonument zijn de maximale wooneenheden op de verbeelding weergegeven. De gestapelde bouw is als zodanig expliciet aangeduid op de verbeelding.

Het te behouden hekwerk is aangeduid als 'Specifieke bouwaanduiding – monumentaal hekwerk'.

Conform de standaardregeling is een afwijkingsbevoegdheid voor zorgwoningen opgenomen. Bovendien is de parkeergarage, die verdiept kan worden aangelegd, gereguleerd.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 en Artikel 8

In dit uitwerkingsplan zijn 3 verschillende dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische waarde opgenomen. Al deze dubbelbestemmingen kennen dezelfde elementen maar variëren onder andere in de gehanteerde oppervlaktegrenzen. Deze oppervlaktegrenzen bepalen welke ingrepen zonder archeologische voorwaarden aan bouwregels of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie - 2

Op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie - 3

Op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie - 4

Op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

Deze bepaling regelt dat bestaande afwijkingen met betrekking tot de bouwregels, niet onder het overgangsrecht worden gebracht, maar bij recht als maximaal toegestane maatvoering geldt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. 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. Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft. Tot slot is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeernormen.

Artikel 12 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 13 Algemene wijzigingsregels

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

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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 15 Slotregel

Hier staat de benaming van dit uitwerkingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

- *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.

- *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.

- *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.

- *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 **Economische uitvoerbaarheid**

Het initiatief wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van planontwikkeling.

De gronden inclusief opstallen zijn in particulier eigendom. Gelet op het kostenverhaal heeft de gemeente voorafgaand aan de ter visie legging een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

6.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Participatie omwonenden in voortraject

Alle direct omwonenden zijn in het voortraject op meerdere momenten betrokken bij de vorming van het ontwikkelplan voor het Larensteincomplex. In november 2015 heeft de initiatiefnemer een schriftelijke enquête gehouden onder de buurtbewoners. Gevraagd werd om aan te geven welke aspecten men aan het huidige terrein waardeert en welke voorkeuren er heersen ten aanzien van de ontsluiting van het terrein, het parkeren, de plaatsing en hoogte van de nieuwe bebouwing, wanneer het terrein wordt omgevormd tot woongebied. Uit de enquête zijn onder meer de volgende zaken naar voren gekomen:

- De meeste omwonenden waarderen de randen van het terrein, dus het hek, het hoofdgebouw, de bomen aan de Willem ten Rijnestraat en de ruimte tussen het hek en hoofdgebouw. Dit beeld ziet men graag het liefst onveranderd.
- De meeste omwonenden hebben aangegeven dat de kassen en schuren op het terrein mogen worden verwijderd.
- Het merendeel van de omwonenden kiest voor de realisatie van een centrale hof.
- Een aantal omwonenden heeft aangegeven tevens positief te zijn de realisatie van een appartementengebouw aan de Brinkgreverweg.
- Omwonenden zien graag een architectuurbeeld, dat aansluit op Larenstein (geen contrast) en dat dan de groene uitstraling van het terrein behouden blijft.

Op basis van de uitkomsten van de enquête heeft de initiatiefnemer een eerste invulling gegeven aan het ontwikkelplan plannen en dit vervolgens besproken met de gemeente Deventer. Nadat ook de Rijkscommissie Cultureel Erfgoed (RCE) zich had uitgesproken over de planvorming, heeft de initiatiefnemer het ontwikkelplan verder uitgewerkt en wederom voorgelegd aan de omwonenden.

Op 10 mei 2017 is het aldus tot stand gekomen ontwikkelplan voorgelegd aan de omwonenden. Dit gebeurde via een inloopavond op locatie. Als resultaat van deze avond kan worden gesteld dat de planvorming over het algemeen positief is ontvangen.

Voorliggende procedure

Mede op basis van het bovenstaande participatietraject is het ontwerp-uitwerkingsplan Nieuwlarenstein tot stand gekomen. Dit ontwerp-uitwerkingsplan zal na publicatie gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter visie liggen. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen op de voorliggende documenten worden ingediend. Na deze periode zal het uitwerkingsplan, met inachtnaam van de eventueel binnengekomen zienswijzen, worden vastgesteld en wederom ter visie worden gelegd.

Eindnoten

1. Harde plancapaciteit: hierbij maakt het RWP onderscheid tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht. Uitwerkingsplannen zijn apart opgenomen omdat er nog een afweging in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid /goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden.

