

## **Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Chw bestemmingsplan	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	14
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding	21
3.2 Europees- en rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	30
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>	<b>41</b>
4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	41
4.2 Archeologie/cultuurhistorie en monumenten	42
4.3 Milieuaspecten	46
4.4 Leidingen en kabels	66
4.5 Waterhuishouding	67
4.6 Verkeer en parkeren	71
4.7 Sociale veiligheid	73
4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage	74
<b>Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>77</b>
5.1 Inleiding	77
5.2 RO Standaarden 2012	77
5.3 Planopzet	78
5.4 Handhaving	83
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>85</b>
6.1 Inleiding	85
6.2 Economische uitvoerbaarheid	85
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
6.4 Vooroverleg	86
6.5 Crisis- en Herstelwet	87

*Zandweerd*



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De gemeente Deventer is voornemens om op de locatie van Park Zandweerd een nieuwe, duurzame woonbuurt te realiseren. Het gebied vormt de overgang tussen de noordelijke woonwijken van Deventer en het buitengebied. De woonbuurt komt op de plek waar vroeger de kunstijsbaan, een sporthal en een parkeerterrein lagen, en op twee voormalige sportvelden naast Sportpark Zandweerd. De duurzaamheidsambities voor de nieuwe woonbuurt zijn hoog. De nieuwe woonbuurt "Tuinen van Zandweerd" wordt een plek om duurzaam, ontspannen en gezond te wonen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling van woningbouw planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend Chw bestemmingsplan 'Tuinen van Zandweerd' voorziet hierin.

### 1.2 Chw bestemmingsplan

Voor de Tuinen van Zandweerd is geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar wordt gebruik gemaakt van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet die voor het hele grondgebied van Deventer geldt. Met dit experiment loopt de gemeente vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en wordt alvast geoefend met het instrument omgevingsplan. De Omgevingswet geldt nu nog niet, daarom is het plan nog geen echt omgevingsplan, maar een variant tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan in. We noemen het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarmee van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving kan worden afgeweken, de formele naam is Chw bestemmingsplan. Op een aantal punten wordt van de mogelijkheden van artikel 7c Besluit Chw gebruik gemaakt, namelijk de looptijd van het plan van 20 jaar in plaats van 10 jaar, het nemen van een delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college later het plan kan wijzigen, een regeling voor het hebben van een uitweg (wordt normaal gesproken in de Algemene Plaatselijke Verordening geregeld) en een regeling voor natuurinclusief bouwen.

De opzet van het plan sluit goed aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet. De invulling van het gebied wordt niet langer precies vastgelegd, maar er wordt zoveel mogelijk vrijgelaten. Dat uit zich in de opzet van de verbeelding die globaal is. Niet elk perceel is vastgelegd, maar er is gewerkt met een bestemming Woongebied waarin de gewenste ontwikkeling van de Tuinen van Zandweerd kan worden gerealiseerd. Waar nodig worden via kavelpaspoorten privaatrechtelijke afspraken gemaakt met toekomstige bewoners.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

#### 1.3.1 Ligging

Het plangebied ligt ten noordwesten van de wijk Zandweerd. Het betreft het terrein van de oude kunstijsbaan, het aangrenzende park met twee vijvers aan de oostzijde daarvan en een deel van Sportpark Zandweerd (2 sportvelden aan de zijde van de Hobbemastraat). Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Globale begrenzing van het plangebied

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 10 oktober 2012.

Binnen de grenzen van het plangebied geldt een aantal bestemmingen zoals 'Cultuur en Ontspanning', 'Groen', 'Sport' en 'Verkeer'. Binnen geen van deze bestemmingen zijn woningen toegestaan. In figuur 1.3 is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is met een rode lijn weergegeven.





Figuur 1.3 Fragment bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'

#### Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A

Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet doet de gemeente Deventer mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om alvast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het stedelijk gebied van Deventer heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan bestaat uit vier afzonderlijke bestemmingsplannen die één geheel vormen. Het plangebied is opgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A.

Het Chw bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. De bestaande toegestane functies zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'. Binnen de grenzen van het plangebied geldt een aantal bestemmingen zoals 'Cultuur en Ontspanning', 'Kinderboerderij', 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Sport' en 'Verkeer'. Binnen geen van deze bestemmingen zijn woningen toegestaan.

Het Chw bestemmingsplan, 'stad en dorpen' doorloopt zijn eigen procedure.

## **1.5 Leeswijzer**

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

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Het plangebied en de beoogde ontwikkeling worden aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur beschreven

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

Omgeving van het plangebied



*Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied*

Het plangebied ligt ten noorden van de naoorlogse woonwijk Zandweerd-Noord, in het noordwesten van Deventer. Zandweerd-Noord is een jaren '60 wijk met voor de woonwijken uit die jaren typerende kenmerken zoals een orthogonale structuur van rijen laagbouwoningen met een kap, hoogbouw langs de randen en een centraal groengebied. Direct ten zuiden van het plangebied staan enkele portiekflats. Deze bestaan uit vier bouwlagen.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de dijk langs de IJssel, en door de Rubensstraat met twee-onder-een-kap woningen. Ten noorden van het plangebied ligt de rioolwaterzuivering van Deventer met daarnaast het evenemententerrein 'Platvoet'. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door sportvelden van Sportpark Zandweerd. De oostelijke begrenzing vormen de achtertuinen bij de woningen langs de Brederodelaan. De Joost van den Vondellaan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

### Huidige situatie

Het plangebied vormt de overgang tussen de woonwijk Zandweerd-Noord en het buitengebied. Centraal in het terrein zijn twee grote waterpartijen aanwezig, omzoomd door groen. Een groot deel van het gebied wordt vanwege dit groene karakter gebruikt als park. De locatie wordt daarom ook wel 'park Zandweerd' genoemd.

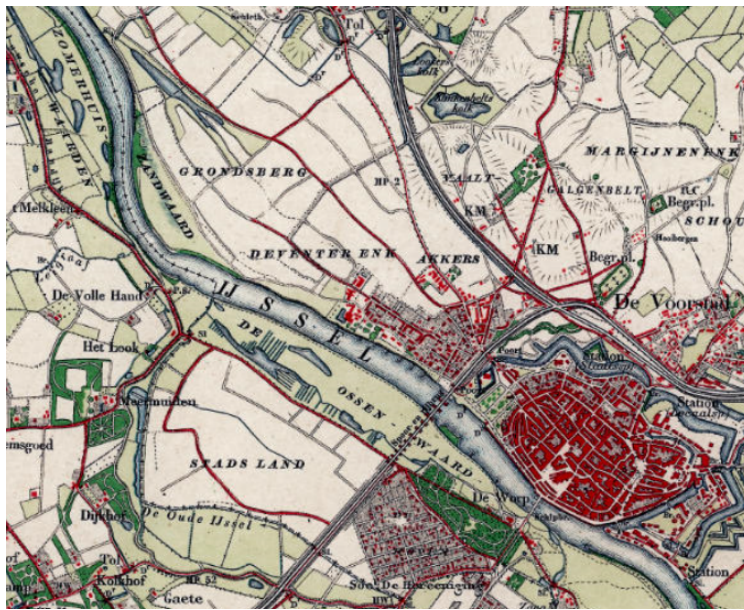
In het plangebied is het gebruik van het terrein van de kunstijsbaan en bijbehorend parkeerterrein nog afleesbaar (figuur 2.2). Het Deventer IJsselstadion, één van de eerste kunstijsbanen ter wereld werd in 1962 geopend. Na 30 jaar werd de baan gesloten. De schaatsbaan werd afgebroken, op een klein stuk tribune na waarin zich tot op heden een transformatorstation bevindt (aan de zijde van de dijk). Op de locatie van de oude ijsbaan, zijn enkele volkstuinten aanwezig. Na de sloop van de ijsbaan zijn ook de parkeerplaatsen opgeheven en ingezaaid met gras. In het oosten van het plangebied liggen twee sportvelden die nog tijdelijk voor sport worden gebruikt.



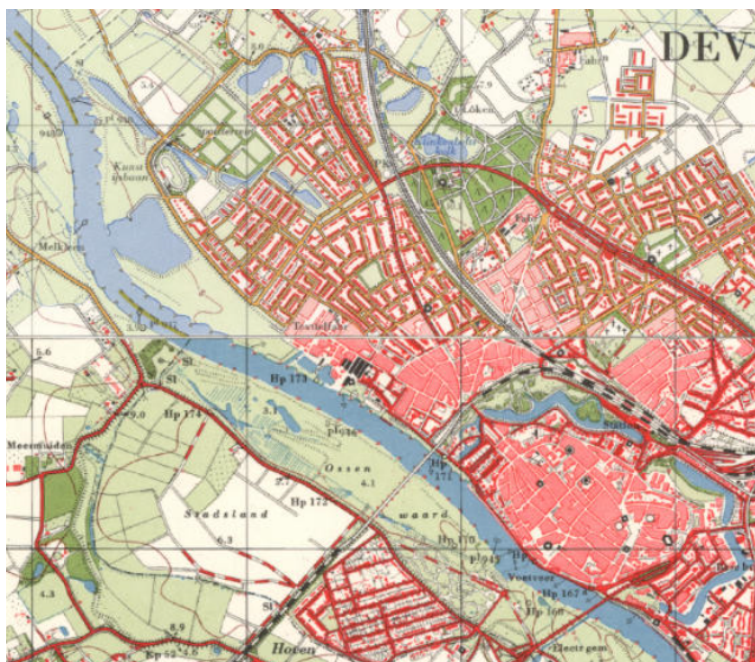
*Figuur 2.2 Oude (kunst)ijsbaan 'IJsselstadion' (noordelijk deel plangebied)*

### Ontstaansgeschiedenis

De beoogde ontwikkeling is ruimtelijk gebaseerd op de historie van het gebied. In het verleden liepen parallel aan de IJssel paden in noordelijke en zuidelijke richting (figuur 2.3). De gronden langs deze paden werden gebruikt voor het verbouwen van voedsel voor de stad.



Figuur 2.3 Deventer jaar 1900 (bron: Topotijdreis.nl, jaar 1900)



Figuur 2.4 Deventer jaar 1965 (Bron: Topotijdreis.nl, jaar 1965)

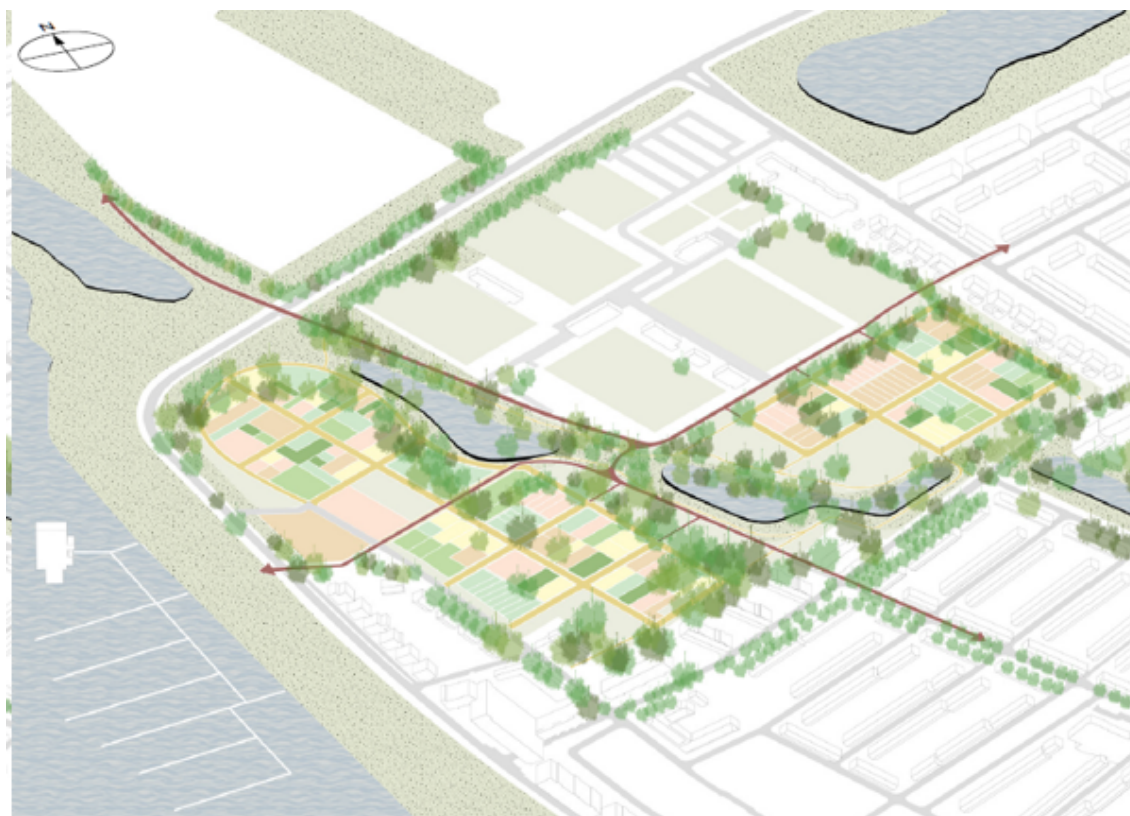
De tuinen en de historische paden vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan: naast de uitgifte van percelen voor de bouw van woningen wordt met dit plan het concept van stad en tuin teruggebracht in de vorm van 'veldkavels'. Deze veldkavels zijn bedoeld voor schooltuinen, het verbouwen van voedsel of andere initiatieven met voedsel als inspiratiebron.

## 2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Het plangebied vormt de overgang tussen de noordelijke woonwijken van Deventer en het buitengebied. Op deze plek wil de gemeente Deventer een nieuw duurzaam woongebied mogelijk maken. Daartoe is in 2018 een visie voor het stedenbouwkundig plan opgesteld (bijlage 1). Deze is in 2019 deels herzien.

De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor dit Chw bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige visie zijn veel ambities opgenomen. Deze zijn niet allemaal in dit Chw bestemmingsplan overgenomen. Duurzaam bouwen bijvoorbeeld kan bijvoorbeeld niet volledig worden afgedwongen. Wel biedt het experiment verbrede reikwijdte meer mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige visie zijn de harde planregels en de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied bepaald.

### 2.3.1 Stedenbouwkundige opzet



Figuur 2.5 Basisstructuur Tuinen van Zandweerd

De Tuinen van Zandweerd is een duurzaam en gezond woongebied. Het bestaande landschap is één van de basiskwaliteiten van het plangebied. De bestaande groenstructuren en het oppervlaktewater vormen een belangrijke kwaliteits- en identiteitsdrager voor de basisstructuur van het plan. De hoogteverschillen, de dijk en het opgaand groen rond de voormalige ijsbaan worden benut, waardoor hier een intieme groene ruimte ontstaat. De centraal in het plangebied gelegen vijvers krijgen een natuurlijke inrichting, wat tot een meerwaarde leidt voor ecologie, waterkwaliteit en recreatiemogelijkheden.

Door het plangebied lopen twee hoofdroutes (in de vorm van een kruis) voor fietser en wandelaars. In de

Tuinen ligt de prioriteit bij de fietser en wandelaar. Een ambitie in Tuinen van Zandweerd is dan ook een autoluwe woonbuurt. De noord-zuid route is een historische lange route langs de IJssel. Deze route is de verbinding tussen de (binnen)stad van Deventer en het buitengebied. Met de oost-west route wordt het plangebied verbonden met de oostelijke wijken (met basisschoolvoorziening), en de westelijk gelegen jachthaven en het IJssellandschap.

Deze bestaande kwaliteiten vormen een basis voor het concept van een duurzame woonbuurt. Binnen de Tuinen van Zandweerd wordt niet alleen rekening wordt gehouden met het duurzaam opwekken van energie maar ook met ecologie en klimaatadaptatie. De uitwerking van duurzaamheidsambitie worden verder beschreven in paragraaf 2.3.3 en paragraaf 4.3.9

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 ligt ten noorden van het plangebied een rioolwaterzuivering (RWZ). Deze RWZ heeft een geurcirkel waarbinnen niet gewoond mag worden (zie bijlage 12). Deze geurcirkel valt over het noordelijke gedeelte van het plangebied. Dit betekent dat het noordelijk gedeelte van de locatie niet ingevuld kan worden met woningbouw. Daarentegen biedt dit een uitstekende kans om ruimte te bieden voor andere initiatieven. In het verleden werd het plangebied gebruikt voor de 'Tuinen van de stad'. In het noordelijke deel van het plangebied wordt deze historie teruggebracht door middel van 'veldkavels'. De gronden buiten de geurcirkel (rest van het plangebied) bieden ruimte voor een duurzame vorm van woningbouw.

### 2.3.2 Verkeersstructuur

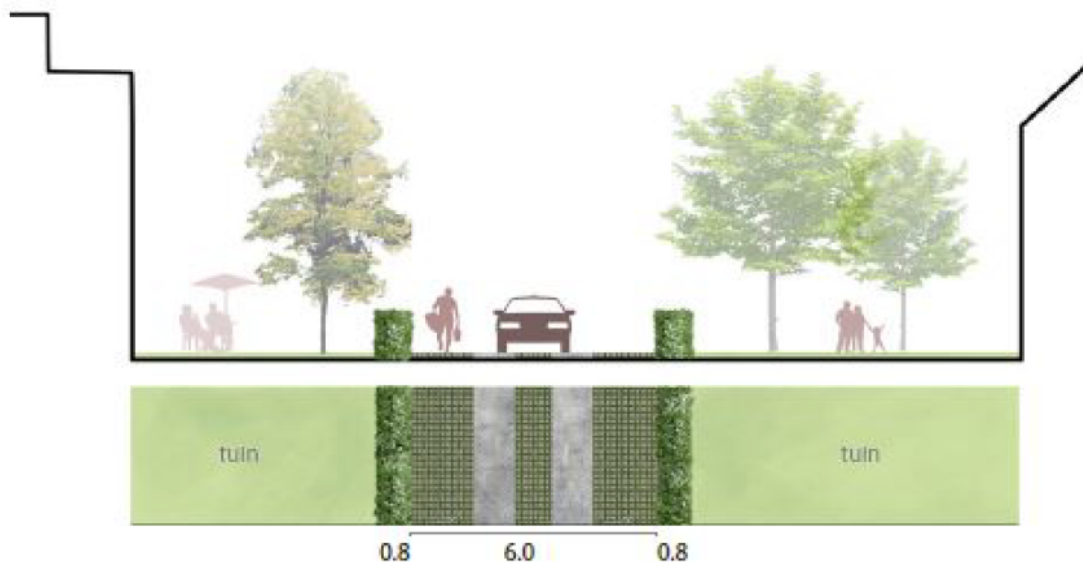
Binnen het plangebied is de verkeersstructuur opgedeeld in twee verschillende type paden: tuinpaden en hoofdstructuur langzaam verkeer.

#### Tuinpaden

Het plangebied wordt gevormd door een raster van tuinpaden. Deze paden zijn allemaal toegankelijk voor de auto, maar deze is 'te gast'. De tuinpaden sluiten aan de west- en zuidzijde aan op de bestaande infrastructuur: aan de westzijde via de Rubensstraat en een nieuwe aansluiting op de Rembrandtkade. Het oostelijk deel van het plangebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer door een nieuwe aansluiting op de Joost van den Vondellaan ter hoogte van de splitsing met de Frans van Mierstraat.

Op de tuinpaden en worden geen mogelijkheden geboden voor (lang)parkeren. Uiteraard is het wel mogelijk om te 'laden en lossen', zoals het afleveren van goederen of het naar huis brengen van boodschappen. Het autoluwe karakter van de woonbuurt wordt benadrukt door de opzet van het plan dat ook geen auto's bij de woningen op de erven worden geparkeerd. Voor het parkeren worden op centrale plekken (geclusterd) binnen het plangebied voorzieningen gerealiseerd (zie 2.3.5, de paragraaf over parkeren). De tuinpaden hebben overal visueel het karakter van een 'karrenspoor', maar zijn wel verhard (figuur 2.6).

De precieze plek van de tuinpaden wordt in het Chw bestemmingsplan niet vastgelegd, dus er is nog ruimte voor flexibiliteit bij de invulling van het gebied. Hierbij wordt aangesloten op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden. Hierdoor voert zij zelf de regie bij de aanleg van deze (fiets) paden.



Figuur 2.6 Indicatieve principe doorsnede tuinpaden

#### Hoofdstructuur langzaam verkeer

Om het langzaam verkeer te stimuleren en de bereikbaarheid van het plangebied te verbeteren worden twee reeds in het plangebied aanwezige routes verbeterd en aangevuld tot een 'kruis' van hoofdroutes voor fietsers en wandelaars. Door een verbinding te realiseren tussen de oost- en westzijde van het plangebied, ontstaat er een verbinding tussen de westelijk gelegen IJssel en de jachthaven en de oostelijk gelegen woonwijk (figuur 2.7).





*Figuur 2.7 Indicatieve Hoofdstructuur Langzaam verkeer*

De hoofdstructuur langzaam verkeer is niet gedetailleerd vastgelegd in het Chw bestemmingsplan. De precieze ligging wordt dus bij de invulling van het gebied nader bepaald. Daarom zijn binnen de planregels van alle enkelbestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Water', fietspaden mogelijk gemaakt. De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden. Hierdoor voert zij zelf de regie bij de aanleg van deze (fiets) paden.

**2.3.3 Klimaat en energie**Duurzaamheidsaspecten

De gemeente heeft hoge duurzaamheidsambities voor de Tuinen van Zandweerd. Dit betreft zowel ambities voor het gehele plangebied als voor de afzonderlijke bouwplannen, voor het merendeel door particulieren te bouwen woningen. De insteek is nadrukkelijk om energetische eisen en kansen te faciliteren.

De gemeente heeft in samenwerking met andere instanties het voornemen om in de wijk Zandweerd een collectieve warmtevoorziening te realiseren vanuit de nabijgelegen rioolwaterzuivering. De aanleg van leidingen voor een Warmtenet kan al binnen de huidige regels voor kabels en leidingen. Grotere nutsgebouwen zijn mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid in de regels.

Het oprichten van 'gewone' trafohuisjes van maximaal 15 m<sup>2</sup> en 4 meter hoog, is bij recht of met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk in de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Groen - Tuingebied'.

Aspecten die niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden geregeld zullen anderszins moeten worden gefaciliteerd, zoals de mogelijkheid om elektriciteit aan elkaar te leveren.

In en om het gebied is daarnaast verkend waar en hoe lokaal energie kan worden opgewekt: op of aan de woningen met zonnepanelen en in het openbaar gebied met kleine windmolens of met zonnepanelen, bijvoorbeeld boven de centraal gelegen parkeerplaatsen.

In de regels is daarom het realiseren van zonnepanelen (bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen) mogelijk gemaakt. De bouw van kleine windturbines (tot 25 meter) is in dit Chw bestemmingsplan mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid die in de regels van de meeste bestemmingen is opgenomen.

De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied wordt door de gemeente uitgevoerd aan de hand van duurzaamheidsprincipes zoals de omgang met water, behoud van kwalitatief groen en de keuzes voor te gebruiken materialen.

Voor de woningbouwplannen zet de gemeente zet in op het informeren, stimuleren en inspireren van de toekomstige bewoners op het gebied van duurzaamheid. Daartoe is onder meer het 'Infogram Op je stek' opgesteld (bijlage 5 bij de toelichting). In dit document staan richtlijnen voor diverse duurzaamheidsthema's bij het bouwen zoals: water, energie, materiaal, groen, natuurinclusief bouwen en sociale aspecten. Dit document is een leidraad die bewoners helpt bij het realiseren van een duurzaam ontwerp van de (bouw)plannen.

Regel wat moet, laat vrij wat kan

Ondanks de hoge ambities van de gemeente op het gebied van klimaat en energie, is ervoor gekozen dit niet te vertalen in regels in dit bestemmingsplan om toekomstige bewoners te dwingen bepaalde maatregelen te nemen.

Door de bovenbeschreven benadering kan het plan 'Tuinen van Zandweerd' niet als volledig

energieneutraal worden gepresenteerd. Dit kan op dit moment ook niet worden afgedwongen met een bestemmingsplan, ook niet met een Chw bestemmingsplan. Toch zal de uitstraling van de wijk door de communicatie en werkwijze van de gemeente een duurzaam imago krijgen. Het stimuleren is erop gericht om verder te gaan tot energieneutraal/zelfvoorzienend of zelfs energie leverend.

Voor de 'specials', de bijzondere ontwikkelkavels waar ook gestapelde bouw mogelijk is, doen zich kansen voor om de energieprestatie zwaar mee te laten wegen in de aanbesteding bij ontwikkelende partijen.

In het Chw bestemmingsplan worden geen extra energetische eisen aan gebouwen gesteld, maar zal de geldende EPC-normering, en vanaf 1 januari 2021 de BENG-norm, worden gehanteerd. Eisen aan CO<sub>2</sub>-prestatie of een specifieke situering van dakvlakken van woningen voor bezonning worden als te dwingend gezien en passen niet bij het ontwikkelkarakter van Tuinen van Zandweerd.

#### Specifieke klimaateisen

Het afkoppelen en infiltreren van regenwater op eigen terrein wordt aangemoedigd en is geborgd in de regels van dit Chw bestemmingsplan. De gemeente zet hierbij in op informeren, betrekken, aanreiken en verleiden. Eisen voor bijvoorbeeld materialisering (duurzaam, lokaal) worden nog afgewogen en krijgen mogelijk een plek in de privaatrechtelijke regeling van kavelpaspoorten. Publiekrechtelijk wordt dit niet via het welstandskader afgedwongen.

Binnen dit Chw bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is bedoeld om minimaal 10 mm waterinfiltratie op het eigen perceel te realiseren en in stand te houden.

#### Natuurinclusief bouwen

In de komende jaren zal er veel worden bijgebouwd. Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte.

Met dit Chw bestemmingsplan worden randvoorwaarden opgenomen om natuurinclusief te bouwen. Dit zorgt voor meer biodiversiteit binnen de wijk en versterkt het leefklimaat. Door meer groen en natuurmaatregelen op te nemen binnen de Tuinen van Zandweerd wordt de wijk beter bestand tegen hittestress, hoosbuien of droogte. Groene daken en gevels zorgen namelijk voor verkoeling tijdens warme periodes, daarnaast kunnen de groene daken als waterbuffer dienen voor regenwater.

Om natuurinclusief te bouwen te bevorderen is in dit Chw bestemmingsplan een juridische verplichting opgenomen. Deze verplichting is gekoppeld aan een puntensysteem (bijlage 2 bij de regels). Uitgangspunt is dat alleen mag worden gebouwd als minimaal 15 punten voor het treffen en in stand houden van verschillende soorten maatregelen worden gehaald. De punten op de checklist dragen bij aan een groene en klimaatbestendige omgeving.

### 2.3.4 Wonen

Vanwege de milieucontour van de rioolwaterzuivering (een geurzone) worden de beoogde woonkavels in het zuidelijk deel van het plangebied gerealiseerd. In de Tuinen van Zandweerd wordt uitgegaan van collectief wonen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.1 ligt binnen het plangebied een raamwerk van tuinpaden. Deze tuinpaden vormen rechthoekige 'Makken' en 'tegels' van circa 52x52 meter. Deze woontegels bieden samen ruimte voor in totaal 100 à 120 woningen waarvan ongeveer 20 à 30 sociale woningen. Door middel van zelfbouw zijn op deze tegels allerlei woontypologieën mogelijk en de ontwikkelwijze kan variëren: collectief of particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een kavel is maximaal 450 m<sup>2</sup> groot. Daardoor is Tuinen van Zandweerd een plan voor een brede doelgroep. In het gehele voor 'Woongebied' bestemde gebied, met uitzondering van de aangewezen 'specials', bestaat de mogelijkheid om een 'Tiny house' te realiseren. Afhankelijk van de wensen van toekomstige bewoners is ook een collectief gebied met Tiny Houses realiseerbaar.

Om vrijheid te geven aan initiatiefnemers wordt voor het plangebied geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor het plangebied is een stedenbouwkundige visie (bijlage 1) en een beeldregie document opgesteld (bijlage 4). In deze twee documenten staan de uitgangspunten waaraan een ontwikkeling moet voldoen. Door middel van een stedenbouwkundige supervisor van de gemeente Deventer worden de uitgangspunten uit deze visie bewaakt. De stedenbouwkundige supervisor bewaakt de uitgangspunten uit de visie bij de kaveluitgifte aan de hand van de kavelpaspoorten en bij de toetsing van de omgevingsvergunningen. Daarnaast worden betrokken partijen gestimuleerd om maatregelen te treffen op het gebied van duurzaamheid. Dit thema wordt in paragraaf 2.3.3 en paragraaf 4.3.9 beschreven.

Naast de woonkavels zijn er binnen het plangebied twee locaties waar appartementen of 'specials' woonvormen/clusters kunnen worden gerealiseerd de totale capaciteit van de 'specials' is ongeveer 20 à 30 woningen. Dat maakt het totaal aantal woningen maximaal 150.

#### Veldkavels

Het gebied ten noorden van de geurcirkel kan niet worden aangewend voor woningbouw. Hier wordt ruimte gelaten voor verschillende initiatieven zoals schooltuinen, het verbouwen van voedsel en ontmoeten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor kleinschalige horeca zoals een buurtschuur of theehuis. De nadruk ligt op kleinschalige voedselproductie met daaraan ondersteunend kleinschalige horeca.

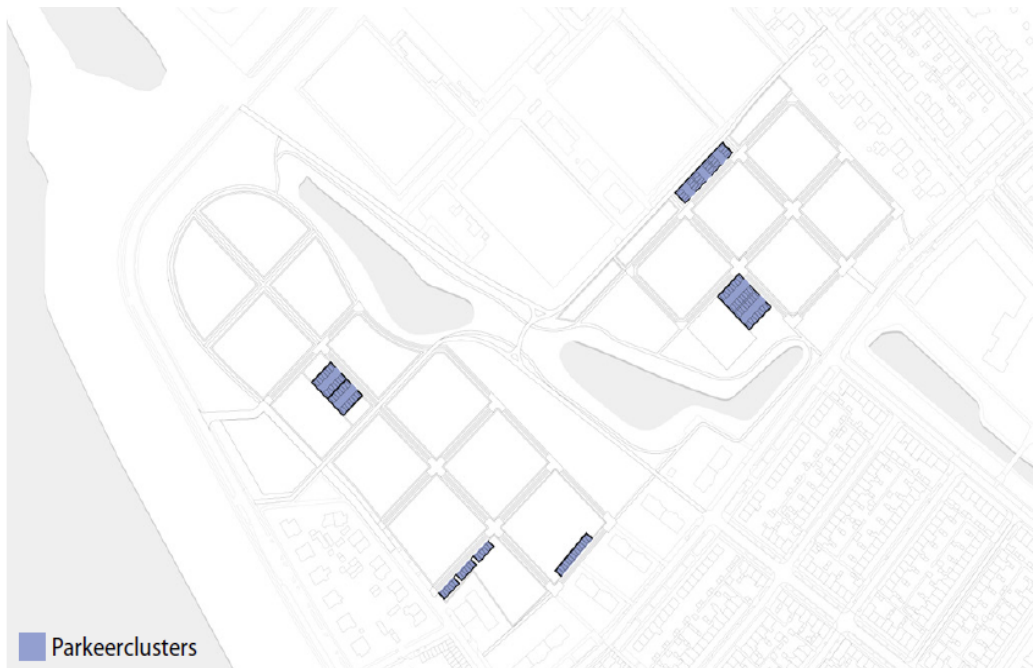
### 2.3.5 Parkeren

Voor deze nieuwe wijk heeft de gemeente Deventer bijzondere ambities qua doelgroep en duurzaamheid en daarom gelden er maatregelen zoals geclusterd parkeren, niet-parkeren op het eigen erf en in de straat. Daarom geldt voor deze nieuwe wijk een strengere parkeernorm dan elders voor een vergelijkbare wijk. Voor deze nieuwe wijk geldt namelijk een parkeernorm van 1,3 per woning (inclusief 0,3 bezoekers parkeren). Met deze maatregelen wordt gestuurd op het gebruik van één auto per woning, deelauto's en de fiets.

Het parkeren is geclusterd op strategische plekken aan de randen van de buurten. Vanuit iedere woning is het parkeren altijd nabij, parkeren op eigen terrein wordt dus niet toegestaan. Met uitzondering van de twee woongebouw locaties (de 'specials'), op deze twee locaties geldt een parkeernorm van 1,3 per woning. Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is in tegenstelling van het overige woongebied waar juist niet op eigen erf mag worden geparkeerd. De parkeerbehoefte van het woongebied wordt opgevangen op geclusterde parkeervoorzieningen.

De geclusterde parkeervoorzieningen worden nu (nog) als traditionele parkeerplaatsen gerealiseerd. In

figuur 2.8 worden de geclusterde parkeervoorzieningen indicatief weergegeven. Passend bij de duurzaamheidsambities, is het mogelijk om deze parkeerplaatsen te transformeren naar parkeerplaatsen voor e-auto's met een overkapping bestaande uit zonnepanelen. Om te kijken naar de mogelijkheden gaat de gemeente Deventer hierover in overleg met energie partners.



*Figuur 2.8*      *Indicatieve locaties Parkeerplaatsen*

Het exacte aantal parkeerplaatsen en de locatie daarvan ligt nog niet vast, omdat het plan veel flexibiliteit kent en het precieze woningaantal nog niet vastligt (alleen het maximum). Daarom wordt er in het plangebied ruimte gereserveerd als buffer voor extra parkeerplaatsen. Het geclusterd parkeren is bewust binnen meerdere bestemmingen toegestaan.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

### 3.2    **Europees- en rijksbeleid**

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3) en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

#### 3.2.2    ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)***

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig Chw bestemmingsplan. Het Chw bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen zoals opgenomen in het Barro.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is geïntroduceerd als hulpmiddel om tot een meer concrete invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' te komen.

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het toevoegen van maximaal 150 woningen wordt op deze locatie gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. In dat geval moet de behoefte worden beschreven. Daarom is voor dit plan een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (zie bijlage 2). Uit deze onderbouwing blijkt dat er in de gemeente Deventer voor de periode van 2017- 2026 een kwantitatieve behoefte aan 3.000 woningen is. In kwalitatieve zin is er grote behoefte aan nieuwe duurzame woonmilieus met innovatieve nieuwe woonconcepten als onderscheidende aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De realisatie van de nieuwe woonbuurt geeft hier mede invulling aan met tegels die zeer flexibel invulbaar zijn. Hierdoor is er ruimte voor woningen en woonvormen met een hoge duurzaamheidsambitie in diverse vormen, prijsklassen en wordt een specifieke doelgroep bereikt. Op twee locaties is ruimte voor gestapelde bouw.

In dit geval is sprake van transformatie van vrijgekomen functies binnen bestaand stedelijk gebied naar een nieuw woongebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van de ladder.

### **3.2.4 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (2018)**

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

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

## 7. Beter voorbereid zijn op calamiteiten.

### Wateroverlast

Door klimaatverandering en toenemende verharding en bebouwing komt wateroverlast steeds vaker voor, ondanks de investeringen van de afgelopen jaren. In stedelijke gebieden hebben met name de kortdurende, maar hevige buien grote impact. Het riool is niet geschikt om zo veel water in zo'n korte tijd af te voeren. Waterberging op daken en in tuinen, straten en parken is een kosteneffectievere aanpak van wateroverlast door hoosbuien, dan verdere uitbreiding van de riolering. Bewoners en bedrijven zijn op hun eigen terrein in beginsel zelf verantwoordelijk voor het omgaan met regenwater. De bestaande normen voor wateroverlast blijven staan. Binnen het plangebied is hier rekening mee gehouden door half verharding toe te passen op de openbare wegen (tuinpaden). Tevens wordt het hemelwater afgevoerd en opgevangen naar het oppervlaktewater binnen het plangebied.

### Hittestress

Hittestress kan mogelijk op korte termijn al zeer grote gevolgen hebben voor mens en omgeving. Zo ontstaan gezondheidsklachten door hittestress niet alleen door de warmte zelf, maar ook door de combinatie met luchtverontreiniging. Bij kwetsbare groepen kan hittestress tot meer arbeidsuitval, toename van ziektes en vroege sterfte leiden. Maar door hoge temperaturen kunnen bijvoorbeeld ook beweegbare bruggen uitzetten en daardoor niet meer sluiten of opengaan. Het plangebied ligt naast de rivier de IJssel. Tijdens hitte zorgt deze IJssel voor extra koelte binnen het plangebied. Daarnaast blijven met het plan de groene- en blauwe hoofdstructuren zoveel mogelijk behouden, dit beperkt de mate van hittestress.

### Droogte

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

### Overstromingsrisico

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

### **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' worden elk jaar bijgewerkt. Dit gebeurt in een jaarlijkse actualisatieronde. Het gaat om alle eerder vastgestelde wijzigingen in het beleid die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie en/of Omgevingsverordening. Ook worden omissies hersteld. Op 26 september 2018 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2017/2018 vastgesteld. Op 1 november 2018 zijn deze aanpassingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in werking getreden. Het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 is op 21 maart 2019 door de Provinciale Staten ter inzage gelegd. Vooruitlopend op de nog vast te stellen Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 is dit plan getoetst aan deze actualisatie.

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

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld, is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf 3.3.2 (Omgevingsverordening Overijssel).

#### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. Het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 is op 26 maart 2019 door de Provinciale Staten ter inzage gelegd. Vooruitlopend op het nog vast te stellen Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 is dit plan getoetst aan deze actualisatie. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

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

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte.
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is.
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn.



- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

#### Principe van concentratie

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en waar ze toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur en het voorzieningenniveau.

Er is een uitzondering op het principe dat alleen voor de lokale behoefte gebouwd mag worden. De provincie biedt de mogelijkheid aan samenwerkende gemeenten om afspraken te maken waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Deze afspraken moeten passen binnen de regionale programmering die op de gemeenten van toepassing is. Voor dit plan een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (zie bijlage 2). In deze onderbouwing wordt de regionale afstemming beschreven hieruit blijkt dat de nu beoogde ontwikkeling regionaal is afgestemd en past binnen de regionale woonafspraken en het provinciale beleid van concentratie.

#### Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag - zowel ondergronds als bovengronds - te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

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 bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk 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.

*In de onderbouwing Lader voor duurzame verstedelijking zoals toegevoegd in bijlage 2 van deze toelichting wordt op basis van de Bro ingegaan op 'duurzaam ruimte gebruik' In paragraaf 3.2.3 en bijlage 2 wordt door middel van de Ladder van duurzaamheid de behoefte voor dit plan beschreven.*

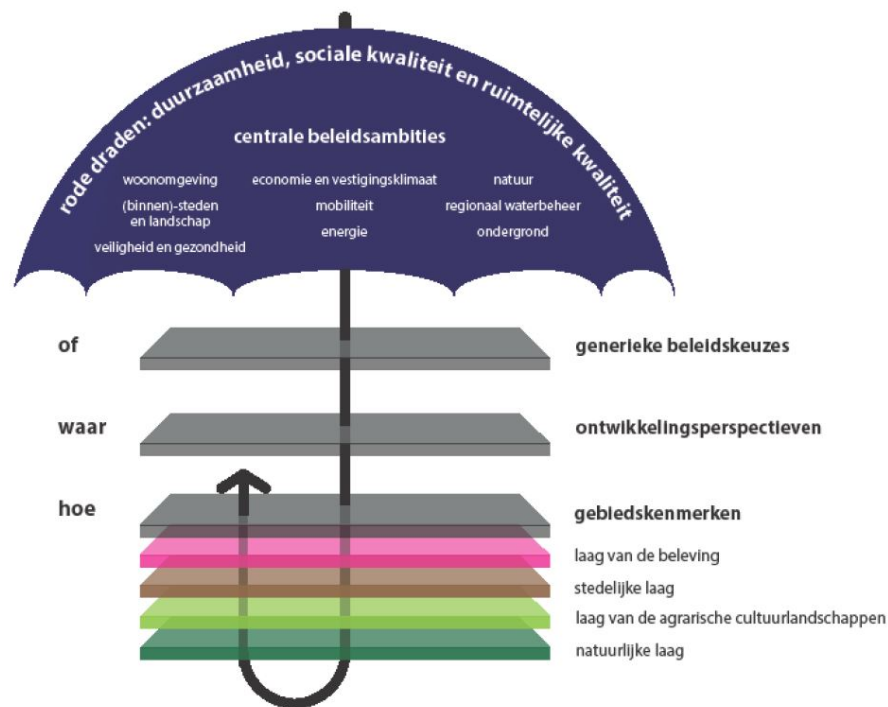
Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Dit plan heeft een hoge duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.3.3 en paragraaf 4.3.9). Woningen zijn (nagenoeg) energieneutraal in de combinatie natuurinclusief bouwen wordt hierdoor een woonbuurt gerealiseerd die toekomstbestendig is en past bij de ambities van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* de ontwikkeling past en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskennmerken (hoe).



## 1. Of - Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provinciegelden hebben betrekking:

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

### Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden.

Het plangebied Tuinen van Zandweerd maakt in dat kader geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap of een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Het plangebied ligt wel binnen de 'Boringsvrije zone Salland diep'.

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken, leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

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

In het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen. Het plangebied is wel gedeeltelijk binnen een waterreserveringsgebied gelegen. Op grond van artikel 2.14. van de Omgevingsverordening dienen bestemmingsplannen die betrekking hebben op waterreserveringsgebied. Het doel van deze regeling is bescherming te bieden tegen overstroming en wateroverlast. In voorliggend Chw bestemmingsplan is een dergelijke regeling opgenomen in Artikel 11 Waterstaat - Waterkering en in Artikel 15 onder 15.2 vrijwaringszone - dijk. Het voorliggende plan voldoet ook aan deze regeling.

Het plan ligt achter een dijktraject 53-1 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. In paragraaf 4.5.7 is aandacht

besteed aan het overstromingsrisico.

Het plangebied is op circa 250 meter afstand van een provinciale route gevaarlijke stoffen gelegen (rivier de IJssel). Op grond van de Omgevingsverordening dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan deze ligging en de gevolgen daarvan voor de planontwikkeling. In paragraaf 4.3.7 wordt aan dit onderwerp nadere aandacht aan gegeven.

### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van de woningen op deze locatie en de landschappelijke inpasbaarheid.

## **2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven**

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het volgende ontwikkelingsperspectief: 'Woon-en werklocaties binnen stedelijk netwerk'.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het plan Tuinen van Zandweerd past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Met dit plan wordt een nieuwe wijk gerealiseerd waar duurzaamheid een belangrijk thema is (zie, paragraaf 2.3.3).

## **3. Hoe - Gebiedskenmerken**

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

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

De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

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

### *1. Natuurlijke laag*

In de natuurlijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De bijbehorende ambitie is om de

natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Vanwege de ligging in het stedelijk gebied zijn de kenmerken van de dekzandMakte al niet meer herkenbaar. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen verdere invloed op deze kenmerken.

## *2. Laag van het cultuurhistorisch landschap*

Het plangebied wordt niet in een cultuurhistorisch landschap aangeduid.

## *3. Stedelijke laag*

Het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als woonwijk van 1955 - nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. Het plan voor een duurzame woonbuurt past binnen deze ambitie, omdat de bouw van deze woningen goed aansluit bij het bebouwingskarakter en de tijdsgeest waarin de wijk wordt gerealiseerd.

## *4. Laag van de beleving*

Het plangebied is gelegen in de IJssellinie inundatieveld. De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

### *Conclusie*

Het plan past binnen de Generieke beleidskeuzes, de Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en de Gebiedskenmerken.

### **Conclusie provinciaal beleid**

Het Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd past binnen het provinciaal beleid.

### **3.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021**

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

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.

- het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

### *Conclusie*

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in dit Chw bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.5. Deze watertoets is uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

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

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

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

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

Op de kaart ontwikkelingsmodel voor korte termijn is het plangebied opgenomen als: Inbreiding en functieverandering locatie. Voor deze gebieden is duurzaamheid een uitgangspunt: een compacte vorm van verstedelijking (intensief) ruimtegebruik met specifieke aandacht voor de mogelijkheden tot woningbouw op functieverandering- en inbreidingslocaties.

### *Conclusie*

Het plan Tuinen van Zandweerd past binnen het Structuurplan 2025

### 3.4.2 Omgevingsvisie Deventer

De omgevingsvisie Deventer is op 18 december 2019 door de gemeenteraad van deventer vastgesteld. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt vervuld door een dynamische Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet die vanaf 2021 inwerking zal treden. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.

De omgevingsvisie heeft drie kernuitgangspunten:

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

Daarnaast streeft de gemeente Deventer naar een leefomgeving waar prettig wordt gewoond en die voor toekomstige generaties de moeite waard is. Daarom is zorgen voor duurzaam ruimtegebruik, een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving (voor 2050), een energieneutrale stad (voor 2030) en een circulaire economie van belang.

Deventer wil energieneutraal worden door CO<sub>2</sub>-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. Nieuwe woningen moeten bijna energieneutrale woningen (EPC-0) zijn.

In de omgevingsvisie worden landelijke doelen uit de Deltabeslissing ruimtelijke adaptatie Ingrepen in de leefomgeving nagestreefd. Dit betekent dat ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig moeten worden uitgevoerd. Met een klimaat-adaptieve inrichting van de stad dienen we een aantal doelen: we bereiden ons voor op pieken in de waterafvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, houden regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken hittestress.

*De duurzaamheidsambitie van Tuinen van Zandweerd komt overeen met de ambities uit de omgevingsvisie. In paragraaf 4.3.9 wordt de duurzaamheidsambitie en klimaatadaptatie verder beschreven.*

### 3.4.3 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

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

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. Uitwerking van dit principe is de borging van hemelwaterhergebruik/-infiltratie/-buffering op eigen terrein. Dit is opgenomen in de planregels. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

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

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

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

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

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

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

### Conclusie

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Dit voorkeursbeleid houdt in dat bij de afvoer van overtollig hemelwater infiltratie in de bodem het uitgangspunt is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In paragraaf 4.5 wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater.



#### **3.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)**

Op 30 september 2015 is door de Raad de 'Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015' vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit Chw bestemmingsplan bestrijkt is in de omgevingsvisie het ambitieniveau "Woongebieden" vastgelegd. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

##### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Daarom is externe veiligheid niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.3.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

#### **3.4.5 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

##### *Duurzaamheid*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

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

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

##### *Bouwrijp maken*

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

##### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

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

### *Energie*

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

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

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen in dit proces.

In 2015 is de gemeente Deventer gestart met proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

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

In het bestuursakkoord van het college 2018-2022 wordt stevig ingezet op duurzaamheid.

Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen. De gemeente Deventer stelt in 2019 een Energieplan op. Het energieverbruik van de bedrijven in Deventer is 2 tot 3 keer hoger dan dat van de huishoudens. Voor het energieplan gaat de gemeente Deventer in gesprek met het georganiseerde bedrijfsleven om tot concrete afspraken te komen.

Het Energieplan wordt samen met de belangrijkste stakeholders in het bedrijfsleven en hun vertegenwoordigers opgesteld. De gemeente Deventer gaat met de grootste energiegebruikers in gesprek om een convenant af te sluiten dat ambitieuzer is dan de landelijk geldende wettelijke voorschriften. Dit soort afspraken of 'energie-deals' zijn bij voorkeur ondersteunend aan de ambities van de Deventer ondernemers rond thema's als 'Deventer Duurzame Maakstad' en 'circulaire economie'.

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

### *Werkwijze ecologie*

In december 2013 heeft de raad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteningen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

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

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevleete Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

De werkwijze ecologie streeft naar natuurinclusief bouwen. In dit Chw bestemmingsplan is dit uitgewerkt doormiddel van een puntenlijst Natuurinclusief bouwen. Deze puntenlijst is onderdeel van de planregels (bijlage 2 van bij de regels).

#### 3.4.5.1 Toekomstige ontwikkeling duurzaamheid(beleid)

##### **Landelijk Klimaatakkoord**

Beoogd wordt om het Klimaatakkoord half juni vast te stellen in de tweede kamer. Het centrale doel van het Klimaatakkoord, het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen, raakt aan het leven van alledag. De transitie is in de eerste plaats een maatschappelijke transitie. Burgers en bedrijven staan voor een reeks beslissingen die van invloed zijn op hoe we wonen, ons verplaatsen, wat we eten, de producten die we kopen, hoe we ons geld verdienen. Het zijn niet altijd gemakkelijke keuzen, waarbij burgers en bedrijven bovendien op elkaar en op de overheid zijn aangewezen. Een bundeling van daadkracht, investeringen, kennis en kunde is hiervoor nodig.

##### **Contouren energieplan**

In april 2019 zijn de contouren van het energieplan behandeld in de gemeenteraad. In het najaar 2019 volgt een concretere uitwerking. De contouren van het Energieplan Deventer geeft aan dat het energieplan geen dichtgetimmerd plan, maar een vertrekpunt is waarbij we leren door samen stappen te zetten. Het energieplan heeft als ondertitel 'leren door te doen' meegekregen. Veel van deze stappen in dit meerjarig proces moeten nog ontdekt en ontwikkeld worden. Er is ruimte nodig voor innovatie en participatie zodat keuzes en maatschappelijke acceptatie van de gemaakte keuzes logisch, financieel en blijvend zullen zijn.

Het energieplan beschrijft ook de opgave van opwek van duurzame elektriciteit en de opgave van verwarmen zonder aardgas.

##### **Uitgangspunten Zonneparken Deventer**

Vooruitlopend op het nog op te stellen energieplan voor de gehele gemeente Deventer zijn de

'uitgangspunten Zonneparken Deventer' vastgesteld door raad op 27 maart 2019. Deze uitgangspunten dienen als kader voor zonneparken in het buitengebied van de gemeente Deventer.

Bij de afweging of ergens een zonnepark kan komen, maken we een integrale afweging van de belangen van klimaat, mens, dier en landschap. Een zonnepark heeft in onze gemeente niet alleen waarde voor duurzame energieopwekking, maar ook een ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke meerwaarde. Een initiatief heeft aantoonbaar lokaal draagvlak waarbij de omgeving kan meeprofiteren van de opbrengsten van het zonnepark.

### **Klimaatadaptatieplan**

De gemeente Deventer werkt aan een klimaatadaptatieplan. Het klimaatadaptatieplan geeft inzicht in opgaven, ambitie en aanpak voor een klimaatadaptief Deventer en kwam tot stand op basis van input uit rapporten, bijeenkomsten en gesprekken met stakeholders. De kernboodschap voor klimaatadaptatie is: 'Deventer handelt vanaf 2021 klimaatadaptief. Dit moet worden behaald door samen met bewoners en partijen maatregelen te nemen die de kans op overstromingen minimaliseren en de nadelige gevolgen van extreme hitte, droogte en hevige regenval beperken. Daarbij wordt nadrukkelijk gezocht naar kansen die bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving'.

#### Conclusie

In het Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is een hoge duurzaamheidsambitie deze ambitie komt overeen met bovenstaande ontwikkelingen. In paragraaf 4.3.9 wordt beschreven hoe deze duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd.

### **3.4.6 Woonbeleid**

De Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities:

- Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen.
- Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

#### *Woningbehoefte*

Bevolkingsprognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Met de provincie Overijssel zijn afspraken gemaakt die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Gezien de druk op de woningmarkt is in de Woonvisie een nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen in de eerste 5 jaar opgenomen.

#### Conclusie

Het plan om een duurzame woonwijk (zie paragraaf 2.3.3) te realiseren past prima binnen het woonbeleid van de gemeente Deventer. In paragraaf 3.2.3 is de behoefte, aan de hand van de ladder van duurzame verstedelijking, voor dit plan beschreven.

### 3.4.7 Groenbeleidsplan (2007)

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

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

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

Het Groenbeleidsplan van de gemeente Deventer geeft aan dat minimaal 75 m<sup>2</sup> toegankelijk, openbaar groen per woning aanwezig moet zijn. Het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. Het plangebied ligt op maximaal 500 meter van de IJssel en de uiterwaarden. Dit gebied heeft een hoge recreatieve betekenis voor de omgeving. Daarnaast loopt midden door het plangebied de groene- en blauwe hoofdstructuur die de basis vormt voor dit plan.

In het voorliggende Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is de bestaande groene hoofdstructuur vastgelegd binnen de bestemming 'Groen'. De groenstructuur zal door vaststelling van dit Chw bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. De door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming (zie paragraaf 2.3.2) kan beter ingespeeld worden op de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals het water en het omliggende groen worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

De bomen in het plangebied worden beschermd via het vergunningstelsel uit de APV.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Chw bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan de realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan.

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

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

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

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

De waardevolle en beschermwaardig bomen binnen het plangebied zijn in beeld gebracht. De twee grote bomen aan de Rubensstraat worden doormiddel van 'Waarde - Groeiplaats Boom' beschermd. De overige bomen die zijn gearceerd in de bomeninventarisatie zoals opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting zijn beschermd doormiddel van de planregels. In de planregels is opgenomen dat binnen de kroon +1 meter van de bestaande boom niet mag worden gebouwd, voorzover deze aanwezig zijn ten tijde van het moment van verlening van de omgevingsvergunning.

#### Conclusie

In onderhavig Chw bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming die de bestaande groenstructuren beschermt.

### **3.4.9 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid. Waarbij het zelfstandig

functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd. Het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is maximaal 4.

#### Conclusie

In Tuinen van Zandweerd is sprake van een woonbestemming die gebruik maakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis of een bed & breakfast te hebben. Dit Chw bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

#### **3.4.10 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening worden gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is het plangebied aangewezen als 'in ontwikkeling'.

Uitgangspositie bij het opstellen van de welstandsnota was dat voor deze locatie bouwplannen aan een beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Een beeldkwaliteitsplan is een plan voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd.

Om vrijheid te geven aan initiatiefnemers, heeft de raad bij vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor dit plangebied besloten dat voor het plangebied geen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Wel is er gekozen voor een vorm van beeldregiedocument. Iedereen heeft er immers belang bij dat er een samenhangende woonbuurt ontstaat waarbij de groene ambities van 'de tuinen van Zandweerd' tot realisatie zijn gebracht. De uitgangspunten uit het beeldregie document 'Op Je Stek' zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Dit beeldregie document wordt samen met dit Chw bestemmingsplan vastgesteld.





## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

#### 4.1.1 Grondgebruik

##### Historische bodeminformatie

Een deel van het plangebied is tot circa 1994 als ijsbaan en sporthal in gebruik geweest (Jsselstadion). Nadien is dit deel braakliggend geweest en een aantal keer als gronddepot annex opslagterrein in gebruik geweest. De andere delen van het plangebied waren in gebruik als parkeerplaats en sportvelden.

##### Verdachte activiteiten

Ter plaatse van de voormalige ijsbaan waren depots opgeslagen met grond en/of bouwstoffen. Voorts bevindt zich binnen het plangebied een voormalige sloot. Deze is in onderstaande uitsnede als groene lijn gevisualiseerd. De verwachting is dat deze met gebiedseigen grond is gedempt.



Figuur 4.1 Uitsnede locatie gedempte sloot (in groen) binnen het plangebied

##### Conclusie

Op basis van het historisch bodembestand is het plangebied niet verdacht voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging. Bij de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten aangetoond in grond en grondwater. Deze gehalten vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie (wonen en openbaar groen).

De locatie is gedeeltelijk verdacht voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Dit vormt geen belemmering voor het huidige/toekomstige gebruik van de locatie. Wel is het nodig om bij de uitvoering van werkzaamheden hier rekening mee te houden.

## 4.2 Archeologie/cultuurhistorie en monumenten

### Wettelijk kader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

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

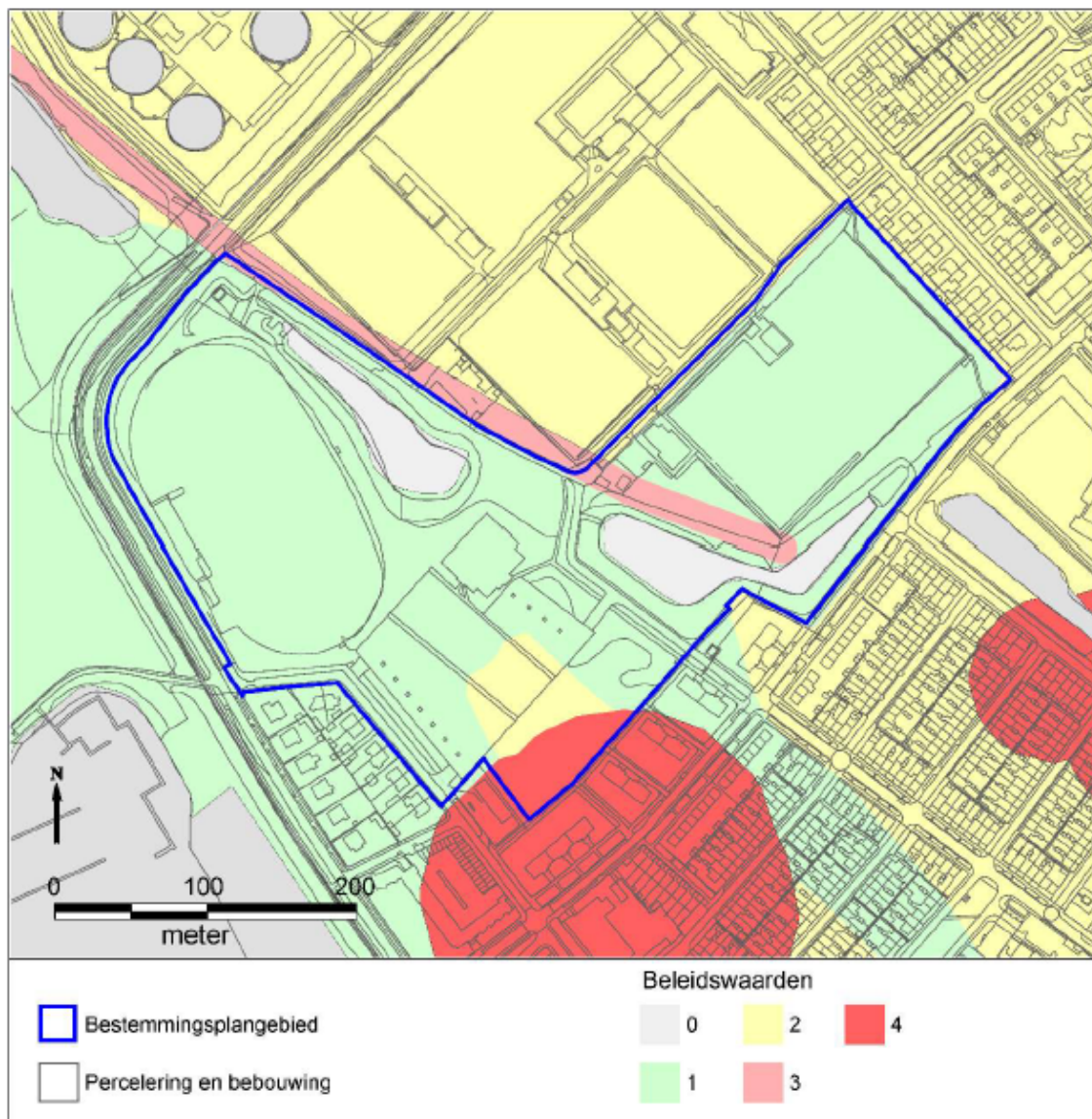
Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen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

### 4.2.1 Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing ( bijlage 9). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied gelden de beleidswaarden '0, 1, 2, 3 en 4'.

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het Chw bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2', " en 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.



Figuur 4.2 De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015, aangepast op basis van eerder uitgevoerd onderzoek en het daaruit voortvloeiende selectiebesluit

#### Archeologische verwachting

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 (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

#### Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere

delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar. Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen te onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Het bestemmingsplangebied ligt in een gebied dat sterk onder invloed stond van de IJssel. Het is dan ook een dynamisch gebied. Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van een uiterwaardvakte, overloop geulen en fluviale terrasresten met rivierklei. De eerste twee terreintypes kennen een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten en hebben daarom waarde 1. Wel zijn eventuele aanwezige resten vermoedelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van een plaggendeek. De fluviale terrasrest kent een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten. Dit terreintype ligt ten grondslag aan de 'Waarde - Archeologie - 2' binnen het bestemmingsplangebied.

#### *Historische verwachting*

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit Chw bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart en de archeologische beleidskaart.

De zone binnen het bestemmingsplangebied waarvoor 'Waarde - Archeologie - 4' geldt, betreft de mogelijke locatie van Duits luchtafweergeschut, een FLAK-stelling. De exacte locatie van het luchtafweergeschut is lastig te bepalen aan de hand van kaarten en luchtfoto's. Daarom wordt voor een dergelijk archeologisch fenomeen een buffer gehanteerd. Deze buffer van 125 m dient ertoe dat lastig grijpbare archeologische resten niet aan de aandacht ontsnappen. Door middel van historisch onderzoek kan de locatie van de FLAK-stelling nader begrensd worden en wordt deze ten zuiden van het bestemmingsplangebied verwacht. Een deel van de buffer bevindt zich binnen het bestemmingsplangebied en heeft 'Waarde - Archeologie - 4'.

De zone in het bestemmingsplangebied waarvoor geldt, betreft een deel van een dijk die op historische kaarten aangegeven staat. Het is niet uit te sluiten dat een restant van het dijklichaam nog in de ondergrond aanwezig is.

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen bekende historische erven. Op basis van analyse van historisch kaartmateriaal wordt binnen, of ten zuiden van het bestemmingsplangebied een schans uit de Tachtigjarige Oorlog verwacht. Het is echter ook mogelijk dat de schans op hoger gelegen gebied verder landinwaarts heeft gelegen. Omdat de locatie van de schans niet zeker is, is hieraan geen beleidswaarde gekoppeld.

#### *Archeologische waarden*

Op basis van archeologische onderzoeken kunnen terreinen worden aangewezen waar met zekerheid sprake is van archeologische resten. Vindplaatsen waar de archeologische sporen met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid buiten de al onderzochte locatie doorlopen, krijgen de beleidsstatus van terrein met archeologische waarden. Hieronder bevinden zich ook vindplaatsen waar bijvoorbeeld wel proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden maar waar door omstandigheden het definitief onderzoek (nog) niet is uitgevoerd.

In 2018 is een booronderzoek uitgevoerd door Archeologie Deventer (bijlage 10), binnen het huidige

bestemmingsplangebied. Bij dit onderzoek werden inderdaad resten van de dijk aangetroffen. Uit het booronderzoek bleek verder dat de omvang van het zandeiland (fluviale terrasrest) geringer is dan verwacht. Daarom is in het selectiebesluit na dit onderzoek voor de zone waar de zandopduiking niet is aangetroffen de verwachting naar beneden bijgesteld. Voor dit deel gold een middelmatige archeologische verwachting, welke vertaald was naar beleidswaarde 2 (Waarde - Archeologie - 2). Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse crevasse- of kronkelwaardafzettingen en een restgeul voorkomen. Aan deze landschappelijke eenheden kan een lage archeologische verwachting worden toegekend. Een lage archeologische verwachting houdt in dat voor deze zone een beleidswaarde 1 geldt.

#### *Verstorings*

Als gevolg van forse bodemingrepen ingrepen zijn sommige terreinen zodanig aangetast dat betwijfeld kan worden of zich nog archeologische waarden in de bodem bevinden. In die gebieden waar de bodem diep verstoord is, mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen (meer) aanwezig zijn. Voor deze gebieden geldt geen archeologische verwachting meer. Dit geldt voor de vijvers in het gebied.

#### Voorwaarden omgevingsvergunning

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de verstoringsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning

#### *Geen voorwaarden*

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

#### *Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning*

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (in situ) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

#### *Meldingsplicht*

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijke archeoloog enige tijd te worden ingepland.

#### *Archeologisch Onderzoek*

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m<sup>2</sup> zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

#### **4.2.2 Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor. Het klein stuk tribune van de ijsbaan, is geen cultuurhistorisch element. Wel vertelt dit gebouw de historie van het gebied. Dit gebouw blijft met dit bestemmingsplan behouden. Vanuit cultuurhistorie bestaat er geen belemmering voor dit Chw bestemmingsplan.

#### **4.2.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig

### **4.3 Milieuaspecten**

Het Chw bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit Chw bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

### 4.3.1 **Bedrijven en milieuzonering**

#### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

#### Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Gezien de ligging tussen een woonwijk en een rioolwaterzuivering en de aanwezigheid van bedrijvigheid en een sportpark, kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand conform de VNG-publicatie een trede lager worden bijgesteld.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele relevante bedrijven aanwezig:

- Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), Roland Holstlaan 2 (VNG milieucategorie 4.2, richtafstand 300 meter).
- Evenemententerrein Roland Holstlaan (VNG milieucategorie 4.2, richtafstand 300 meter).
- Sportcomplex Zandweerd, Sportveldenlaan (VNG milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter).
- Tankstation Jan de Croon, Rubensstraat 10 (VNG milieucategorie 2, richtafstand 30 meter).

Op een afstand van circa 30 meter van het plangebied is een rioolwaterzuivering gelegen. Conform de VNG-publicatie kan een rioolwaterzuivering (RWZI) geschaald worden onder milieucategorie 4.2. Zoals hiervoor beschreven, kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied met een bijbehorende richtafstand van 200 meter (SBI 3700). Deze afstand geldt voor zowel geluid als geur. De geplande woningen worden gerealiseerd op een afstand van 275 meter. Ten aanzien van het aspect geluid wordt voldaan aan de richtafstanden. Het aspect geur en geluid wordt in een aparte paragraaf behandeld.

Ten noorden van het plangebied aan de oostkant van de RWZI is op een afstand van circa 230 meter een evenemententerrein gelegen. Conform de VNG-publicatie kan een evenemententerrein geschaald worden onder milieucategorie 4.2 met een bijbehorende richtafstand van 200 meter in gemengd gebied voor het aspect geluid (SBI 9321). De beoogde woningen worden gerealiseerd op een afstand van 330 meter. Er wordt voldaan aan de genoemde richtafstand.

De noordoosthoek van het plangebied grenst aan een sportcomplex Zandweerd. Conform de VNG-publicatie kan een veldsportcomplex geschaald worden onder milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid in gemengd gebied (SBI 931). De geplande woningen worden gerealiseerd op een afstand van 35 meter. Er wordt voldaan aan de genoemde richtafstand. Het aspect lichthinder wordt behandeld in een aparte paragraaf.

De zuidwesthoek van het plangebied grenst aan een tankstation 'Jan de Croon'. Conform de VNG-publicatie kan een tankstation zonder LPG geschaald worden onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter voor geur en geluid in woongebied (SBI 473).

In de huidige situatie is de dichtstbijzijnde woonbestemming (Hobbemastraat) op een afstand van 7 meter. Dit verandert met dit Chw bestemmingsplan niet. Voor de beoogde woningen is rekening gehouden met de richtafstand van 30 meter. Er worden dan ook geen nieuwe woningen gerealiseerd binnen deze zone.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Van bovenstaande bedrijfsmatige activiteiten reikt de richtafstand tot binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen ook nog een tennispark een zorginstelling van De Parabool en een jachthaven. De richtafstanden van deze activiteiten reiken niet tot aan het plangebied. Van de activiteiten waarvan de richtafstanden wel tot in het plangebied reiken, dient overwogen te worden of hiervan beargumenteerd van afgeweken kan worden.

#### *Rioolwaterzuivering (RWZI)*

Geur en geluid zijn de belangrijkste aspecten die samenhangen met de RWZI. In onderstaande afbeelding is de geluidzone van de RWZI weergegeven. Een deel van de noordwesthoek van het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van de RWZI. Dit bedrijf is in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. De zonegrens - overeenkomend met de 50 dB(A)-contour - is vastgelegd in het bestemmingsplan en reikt tot ca. 100 m in het plangebied. Onderhavig Chw bestemmingsplan beoogt binnen deze zonegrens geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk te maken. Dit onderwerp is verder uitgeschreven bij de paragraaf geluid - 4.3.3.2 Industrielawaai. Het aspect geur vanwege de rioolwaterzuivering wordt in een aparte paragraaf 4.3.4 Geur behandeld.

#### *Evenemententerrein*

De genoemde milieucategorie 4.2 voor het evenemententerrein is gebaseerd op een permanente functie (vaste kermis recreatiecentra en dergelijke). Dat is bij het evenemententerrein aan de Roland Holstlaan niet het geval. De evenementen die op het terrein georganiseerd worden, zijn voor de vergunningverlening in beeld gebracht en akoestisch doorgerekend. Dit is verder uitgeschreven bij de paragraaf 4.3.3 Geluid. Hieruit blijkt dat het evenemententerrein de ontwikkeling van Park Zandweerd niet in de weg staan.

#### *Sportcomplex Zandweerd*

Voor sportvelden met veldverlichting geldt een richtafstand van 50 meter. Voor zover hiervan afgeweken moet worden, wordt specifiek onderzoek aanbevolen om een goed woon- en leefklimaat te onderbouwen. Hiervoor dienen de aspecten geluid en lichthinder nader beschouwd te worden. Geluid en lichthinder vanwege het sportcomplex is verder uitgewerkt onder de betreffende paragraaf 4.3.2 Lichthinder.

#### *Tankstation*

Het tankstation aan de Rubensstraat ligt net buiten het plangebied, de hindercirkels liggen echter voor een deel in het plangebied. Volgens de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een tankstation tot categorie 2 vanwege de aan te houden afstanden tot woningen ter voorkoming van hinder. Deze afstand bedraagt 30 meter (geluid, geur, gevaar). Het tankstation moet qua milieu voldoen aan (algemene) regels op grond van het Activiteitenbesluit.

Op grond van deze standaard voorschriften van dit besluit heeft het tankstation recht op een geluidruimte van 55 dB(A) ter plaatse van de dichtst bijgelegen woning. Zoals hiervoor beschreven ligt de dichtstbijzijnde woonbestemming op 7 meter. Echter de dichtstbijzijnde woning (Rubensstraat 61) ligt op 15 à 20 meter van het tankstation. Ten opzichte van nieuwe woningen is een grotere afstand verdedigbaar, ook al vanwege de in dat geval lagere geluidsnorm van 50 dB(A). De aan te houden



*Zandweerd*

afstand van 30 meter overeenkomstig de VNG-richtlijn, sluit hierbij aan. Dit aspect is nader toegelicht onder het aspect geluid.

### *Tankstation, waterstof*

Het tankstation heeft de wens uitgesproken om in de toekomst mogelijk ook waterstof te leveren. Op verzoek van gemeente Deventer, is voor dit Chw bestemmingsplan onderzocht of ten hoogste van het huidige tankstation, waterstof mogelijk is. Uit het rapport van de omgevingsdienst (bijlage 6). Is een vestiging van een waterstoffankstation in een woonwijk in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015. De aanvoerroute voor de waterstofcilinders kan uitsluitend via woonwijken plaatsvinden. Dit is onwenselijk.

### **4.3.2 Lichthinder**

Kunstmatige verlichting komt voor bij een verscheidenheid aan functies zoals (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. De negatieve effecten van kunstmatige verlichting worden enerzijds bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en aan de leefwijze van mens en dier. Lichthinder is één van de milieuaspecten die van invloed kan zijn op de leefomgeving in de breedste zin van het woord.

Hinderlijk kunnen de hieronder genoemde aspecten zijn:

- Een te hoog lichtniveau.
- Rechtstreekse verblinding.
- De toegepaste oppervlaktekleuren en lichtkleuren.
- Spiegeling van lichtbronnen in ramen, glanzende geveldelen en wateroppervlakken.
- Strooilicht ten gevolge van niet goed gekozen of onjuist geplaatste verlichtingsarmaturen en van gereflecteerd licht.

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft in november 2014 de Richtlijn Lichthinder uitgegeven, waarin onder andere lichthinder van sportverlichting beschouwd wordt. Hierin worden, naast een aantal algemene aanbevelingen, grenswaarden voor het lichtniveau gegeven. De gemeente Deventer hanteert de grenswaarden vanuit de Richtlijn Lichthinder als uitgangspunt ter voorkoming van lichthinder.

Voor plannen voor Park Zandweerd waar mogelijke lichthinder aan de orde kan zijn vanwege nabijgelegen verlichte sportvelden van Sportclub Deventer, is het noodzakelijk dat een lichthinderonderzoek wordt uitgevoerd. In zo'n lichthinderonderzoek zal de bestaande verlichting getoetst worden aan de geprojecteerde gevels van de beoogde woningen. In die richtlijn zijn voor verschillende omgevingszones en per tijdsperiode grenswaarden opgenomen voor verlichtingssterkte en lichtsterkte. Ook zijn grenswaarden opgenomen voor Upward Light Ratio en maximale uitstralingshoek.

Uit het lichthinderonderzoek (bijlage 8) blijkt dat de bestaande verlichtingsinstallatie en de nog volgens het bestemmingsplan toelaatbare verlichtingsinstallaties zorgen voor hogere verticale verlichtingssterktes en lichtsterktes per armatuur dan toegelaten volgens de Richtlijn lichthinder.

Het bestemmingsplan dat de sportvelden mogelijk maakt, staat ook veldverlichting toe op de overige velden. Daarom is een tweede variant onderzocht waarin alle velden verlicht zijn. In deze variant zijn afscherpende maatregelen opgenomen voor de bestaande armaturen en voor de armaturen die zijn opgenomen voor de op dit moment niet verlichte velden.

Met de genoemde maatregelen kan de verticale verlichtingssterkte en de lichtsterkte per armatuur bij de geplande woningbouw voldoen aan de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder. Enkel met het nemen van deze maatregelen is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zonder de genoemde maatregelen is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geplande woningen. Zonder het treffen van de maatregelen wordt de voetbalclub beperkt in haar activiteiten als de geplande woningen worden gerealiseerd.

#### Uitwerking

In hoofdstuk 5 en bijlage 1 van het rapport lichthinder (bijlage 8) staat aangegeven dat met deze maatregelen kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De benoemde maatregelen in bijlage 8 worden uitgevoerd.

### **4.3.3 Geluid**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

#### *4.3.3.1 Wegverkeerslawaaï*

##### Beleid en normstelling

##### *Wettelijke geluidzone wegen*

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanmerkelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

##### *Nieuwe situaties*

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï.

##### Onderzoek en conclusie

Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Deventer, nabij de Rembrandtstraat/Roland Holstlaan en het

betreft derhalve nieuwe woningen in stedelijk gebied met op grond van artikel 83, lid 2 Wgh een maximale grenswaarde van  $L_{den} = 63$ . De algemene voorkeursgrenswaarde bedraagt  $L_{den} = 48$  dB.

In het akoestisch onderzoek, is uitgegaan van een worst-cases scenario. In dit onderzoek zijn meer verkeersbewegingen per woningen (5 mv/etmaal) en is een verkeersverdeling van 50/50. Zoals wordt beschreven in paragraaf 4.6.1 is verkeersgeneratie per woning 4 mv/etmaal. De verkeersverdeling is Rembrandtkade zuidelijke richting 45%, Rembrandtkade noordelijke richting 10% en Joost van den Vondellaan 45%. Doordat de verkeersafwikkeling en geneartie lager is dan in wegverkeerslawaaberekeningen is gebruikt als uitgangspunt, is geen nieuwe wegverkeerslawaaberekeningen uitgevoerd.

Uit de wegverkeerslawaaberekeningen (Bijlage 11) blijkt dat alleen ter plaatse van de geplande appartementen aan de IJssel de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} = 48$  dB zal worden overschreden. De maximale grenswaarde van  $L_{den} = 63$  dB zal niet worden overschreden. De realisatie van de appartementen is mogelijk met een hogere waarde procedure. Voor wat betreft de afweging van eventuele geluidreducerende maatregelen geldt het volgende:

- momenteel is de Rembrandtkade voorzien van een standaard asfaltverharding. Geluidreductie van ca. 3 dB kan worden gerealiseerd met bijvoorbeeld 'dunne deklagen B';
- afscherming zal gezien de korte afstand tot de weg en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk zijn.

Voor de appartementen aan de Rembrandtkade waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, stelt de gemeente een hogere waarde vast.

Voor wat betreft de 30 km-wegen geldt dat de verkeersintensiteiten dermate gering zijn dat de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} = 48$  dB in het plangebied niet wordt overschreden. Dit geldt tevens voor bestaande woningen na uitvoering van het plan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

#### 4.3.3.2 Industrielawaai

##### Toetsingskader

##### *Geluidzone industrielawaai*

Een geluidzone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor de RWZI een geluidzone vastgesteld. Op grond van de wet behoort tot de geluidzone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten een geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezonde industrieterrein zelf en daarop aanwezige of geprojecteerde woningen gelden geen geluidnormen.

##### *Aanpassing geluidzone industrielawaai*

Op grond van de Wet geluidhinder kan een geluidzone alleen worden aangepast door de vaststelling van een bestemmingsplan waarin de gewijzigde zone is opgenomen. Als gevolg van de zonewijziging mag geen gebied waar de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt, buiten de zone komen te liggen. Tevens moeten daarbij de geldende grenswaarden bij woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) in acht worden genomen.

##### *Grenswaarden voor nieuwe gevoelige functies*

Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts

aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor nieuwe woningen die binnen de geluidzone liggen is in het algemeen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. Op grond van de momenteel vigerende Wet geluidhinder kan het bevoegd gezag de betreffende hogere grenswaarden vaststellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

### Onderzoek en conclusie

#### *RWZI*

Uit Akoestisch onderzoek (inrichting en wegverkeerslawaai) Bijlage 11 blijkt dat de 50 dB(A) etmaalwaarde-contour vanwege de RWZI bij volledige invulling net over het plangebied loopt. Dit betreft een deel van het plangebied waar geen woningen zijn voorzien. De RWZI/Wet geluidhinder vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

De hoogst berekende geluidsniveaus zijn lager dan de VNG-richtwaarde van 50 dB(A).

#### *Sportcomplex*

Tevens is de geluidproductie van de aangrenzende sportvelden onderzocht. De geluidsniveaus vanwege de sportvelden bedragen bij de maximaal planologische invulling 52 dB(A) als etmaalwaarde (sporten in de avondperiode) bepalend.

- de maximaal planologische geluidemissie is volledige veldbezetting in de avondperiode. In de praktijk zal dit niet of nauwelijks voorkomen. Het overschrijden van de VNG-richtwaarde zal dan ook nauwelijks voorkomen;
- de sportvelden zijn al aanwezig en vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit. In het kader daarvan wordt het stemgeluid buiten beschouwing gelaten;
- eventuele maatregelen kunnen bestaan uit afscherming. Omdat de bronnen over een groot gebied zijn verspreid (de velden) en afscherming alleen effectief is op korte afstand, zal afscherming een gering effect hebben (ook in relatie tot de hogere beoordelingshoogten).

Samenvattend kan worden gesteld dat de sportvelden niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege de uitsluiting van stemgeluid in het Activiteitenbesluit zullen de nieuwe woningen ook geen belemmering vormen voor de sportvelden.

#### *Evenemententerrein Platvoet*

Ten noorden van het plangebied ligt het evenemententerrein Platvoet. In het kader van het bestemmingsplan voor het evenemententerrein is eerder een akoestisch onderzoek uitgevoerd (22 januari 2016).

Dit onderzoek had als uitgangspunt de geluidnormstelling uit het evenementenbeleid van de gemeente Deventer en de optredende geluidsniveaus ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving van het evenemententerrein. Het evenementenbeleid staat globaal 75 dB(A) toe ter plaatse van woningen, maar is in genoemd onderzoek verlaagd tot een richtwaarde van 70 dB(A). Uit het rapport blijkt dat ter plaatse van de bestaande woningen aan deze richtwaarde wordt voldaan tijdens evenementen.

Omdat deze bestaande woningen dicht bij het evenemententerrein zijn gelegen dan het plangebied Tuinen van Zandweerd, mag worden aangenomen dat in het plangebied dus ook wordt voldaan aan de voorwaarden van het evenementenbeleid.

Dit betekent dat tijdens evenementen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft evenementengeluid. Daarnaast zal het evenemententerrein niet worden belemmerd door de realisatie van het plan.

#### Cumulatieve aspecten

Cumulatie is van belang op die locaties waar verschillende geluidbronnen een rol spelen. Uit de verschillende berekeningen blijkt dat alleen voor het appartementen-gedeelte naar verwachting een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld vanwege geluid over de Rembrandtkade. De hogere waarden gelden voor de gevels aan de zijde van de IJssel. Cumulatie speelt daar geen rol omdat de bijdragen vanwege de RWZI en de sportvelden akoestisch minder relevant zijn en vanuit een andere richting afkomstig zijn.

#### **4.3.4 Geur**

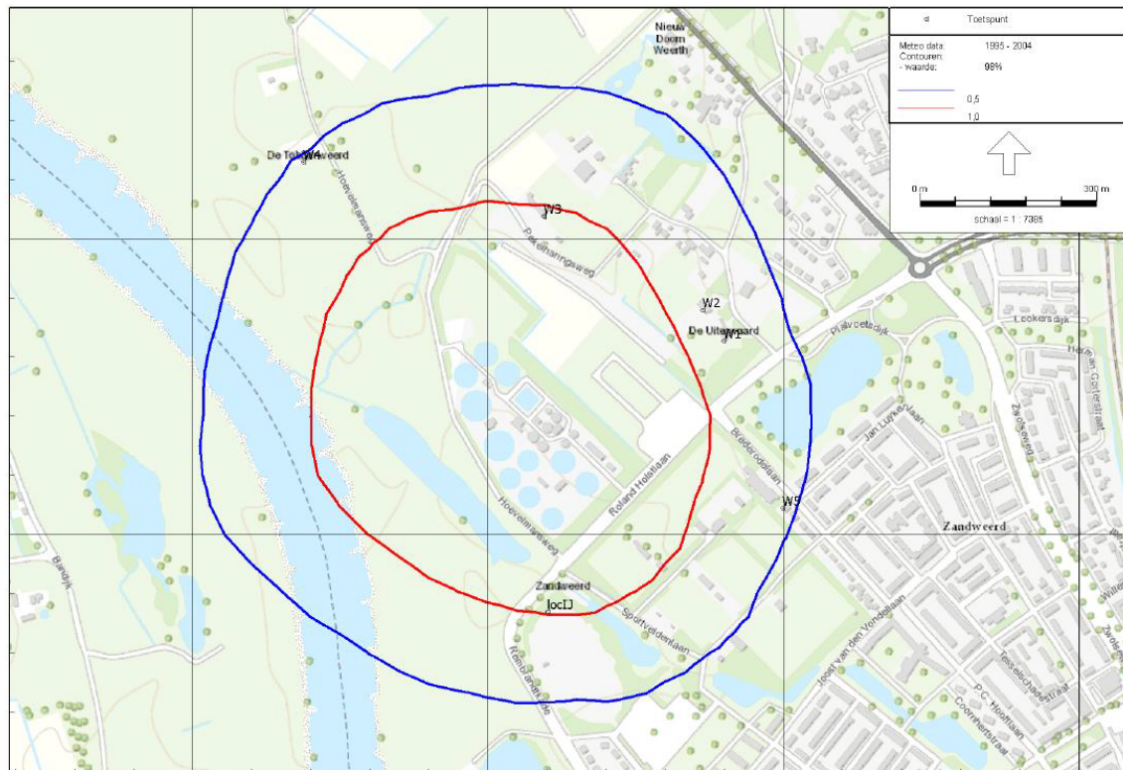
Bij geplande geurgevoelige objecten dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een zogenoemd 'aanvaardbaar geurhinderniveau'. Voor de afwegingscriteria voor wat aanvaardbaar is, kan bij ruimtelijke ordening aangesloten worden aan die in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit 1. Wel kunnen deze voor een ruimtelijk plan tot andere conclusies leiden dan bij het toetsen van een inrichting in het kader van een vergunning. De reden daarvoor is dat in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een bredere afweging over leefkwaliteit en belangen mogelijk is dan in het kader van vergunningverlening.

Naast het kader vanuit het Activiteitenbesluit wordt voor ruimtelijke ordening ook gebruik gemaakt van richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In het verleden werd deze handreiking ook wel het Groene Boekje genoemd. De meest actuele uitgave dateert van 2009. De handreiking biedt richtafstanden voor diverse activiteiten en milieuaspecten waaronder geur 2. De richtafstanden zijn globale gemiddelde waarden, waarvan kan worden afgeweken in het geval er concrete informatie beschikbaar is. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Mogelijkheden om in specifieke situaties af te wijken van bovenstaande kaders worden ook geboden door de komende Omgevingswet (2018). Daarnaast is onder bepaalde voorwaarden en in bijzondere gevallen afwijking van milieukwaliteitsnormen mogelijk in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw) of de Interimwet stad-en-milieubenadering. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de overwegingen welk geurhinderniveau bij nieuwe woningen aanvaardbaar kan zijn voor een goed woon- en leefklimaat vanuit de optiek van ruimtelijke ordening. Tevens wordt ingegaan op de juridische risico's en op de consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de RWZI.

Het onderwerp geur voor RWZI's staat in artikelen 3.5a t/m 3.5c van paragraaf 3.1.4a 'Behandeling van stedelijk afvalwater' van het Activiteitenbesluit Milieu. De normen voor RWZI's die zijn opgericht en vergund ná 1 februari 1996 staan in artikel 3.5b, eerste en tweede lid en zijn: - 0,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel bij geurgevoelige objecten; - 1,0 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel bij geurgevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein; een bedrijventerrein of buiten de bebouwde kom. Als sprake is van een RWZI die is opgericht en vergund voor 1 februari 1996, zoals het geval is bij de RWZI Deventer, gelden op basis van artikel 3.5b lid 5 en 6 de volgende normen: - 1,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel bij geurgevoelige objecten; - 3,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel bij geurgevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein; een bedrijventerrein of buiten de bebouwde kom. In het kader van de beoordeling van nieuwe geurgevoelige objecten zoals de beoogde woningbouw in de Tuinen van Zandweerd, is het relevant om de geurcontour ( 0,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel) van de RWZI te betrekken.

Deze contour is in blauw weergegeven op onderstaande afbeelding, welke afkomstig is uit het geuronderzoek behorend bij de omgevingsvergunning van de RWZI uit 2015 (Bijlage 13). De rode geurcontour 1,0 ouE/m<sup>3</sup> contour is relevant voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en

zodoende voor Park Zandweerd niet relevant. Daarnaast gelden voor de zuivering o.b.v. het overgangsrecht volgens het Activiteitenbesluit vergunde geurcontouren. Ten opzicht van Tuinen van Zandweerd is in dat kader de groene 1,5 ouE/m<sup>3</sup> contour relevant, echter reikt de genoemde geurcontour verder het plangebied in en is daarmee meer relevant voor dit plan.



**Figuur 4.3** Geurcontouren 0,5 (blauw) en 1,0 ouE/m<sup>3</sup> (rood) als 98-percentiel relevant voor ruimtelijke ontwikkelingen

Uit de contouren blijkt de geurcontour van 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (blauw) over een groot deel van de planlocatie aan de noordkant te liggen. Voor eerdere plannen voor Park Zandweerd waren veel kleinere contouren beschouwd. Deze bleken echter voor de vergunning uit 2001 verkeerd gemodelleerd. Over de juiste modellering van de contouren is de afgelopen jaren intensief overleg met waterschap Drents Overijsselse Delta gevoerd.

#### Conclusie

Met het stedenbouwkundig opzet is rekening gehouden met de blauwe geurcontour zoals in figuur 4.3 is weergegeven. Binnen deze contour zijn geen woningen toegestaan. Aan-, uit- en bijgebouwen zijn wel toegestaan. Vanuit geur bestaat er dan ook geen belemmering voor dit plan.

#### **4.3.5 Bodem**

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

#### 4.3.5.1 Bodemkwaliteit

##### *Voormalige ijsbaanlocatie*

In de loop van de jaren zijn verscheidene bodemonderzoeken op het terrein uitgevoerd.

Uit die bodemonderzoeken, daterend vanaf 1993 tot 1996, blijkt dat in de bovengrond puin- en kolengruishoudend materiaal wordt aangetroffen. In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan PAK, minerale olie, zware metalen (met name lood, en zink) aangetoond. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, aromaten en trichlooretheen aangetroffen.

Ten behoeve van de tijdelijke opslag van grond op het terrein zijn voorafgaand en na afloop, respectievelijk in 2008 en 2009, een nul- en een eindsituatieonderzoek uitgevoerd. In de bovengrond zijn enkele licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetroffen. Geconcludeerd is dat het tijdelijk in gebruik hebben van de locatie als depotruimte, geen negatieve invloed heeft gehad op de kwaliteit van de bovengrond. De eindsituatie is voldoende vastgelegd.

In 2011 is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, projectnummer 2011318) ten behoeve van de destijds beoogde bestemmingswijziging van het terrein. Hieruit komt naar voren dat in de bovengrond lokaal licht tot matige puinbijmengingen zijn aangetroffen. In de bovengrond zijn ook enkele licht verhoogde gehalten aan zware metalen aanwezig (kwik, lood, zink, PAK en PCB's). In de ondergrond betreft het een licht verhoogd gehalte aan cadmium. In het grondwater bleek het gehalte aan barium licht verhoogd. In de grondwal is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Tevens is in 2011 een tijdelijk depot, dat op dit terrein gelegen was, onderzocht. De kwaliteit hiervan bleek klasse Wonen te zijn.

##### *Vijver Hobbemastraat*

In 1991 is de vijver aan de Hobbemastraat indicatief onderzocht: In het slib zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetroffen. Dit stemt overeen met Klasse 2 waterbodern.

##### *Overige terreindelen*

Van de overige terreindelen zijn geen kwaliteitsgegevens bekend.

##### *Informatie m.b.t. grondverzet*

Bij het vrijkomen en/of toepassen van bouwstoffen en/of grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Op dit moment geldt er geen verplichting voor het uitvoeren van onderzoek naar PFAS in het kader van ontwikkelingen. Een PFAS onderzoek is noodzakelijk wanneer gronden worden afgevoerd naar een andere locatie.

De verwachting is dat de locatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van PFAS (immers geen coatings geproduceerd). De locatie is namelijk in gebruik geweest als ijsbaan en groen.

Op dit moment is het nog niet bekend of er gronden worden afgevoerd. Mocht dit het geval zijn, dan wordt er als nog een aanvullend PFAS onderzoek uitgevoerd.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft de beschikbare bodemonderzoeken beoordeeld zie hiervoor bijlage 12. Op basis van het deze beoordeling is het plangebied niet verdacht voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging. Bij de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten aangetoond in grond en grondwater. Deze gehalten vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie (wonen en openbaar groen).



#### 4.3.5.2 Niet gesprongen explosieven

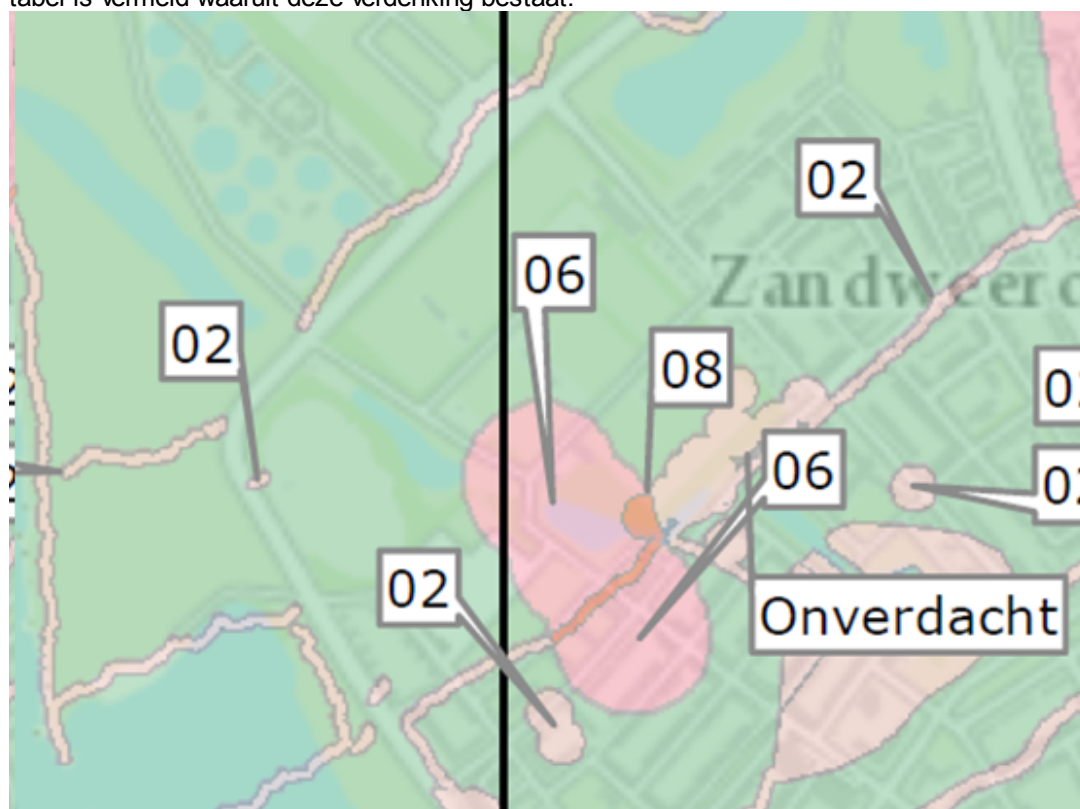
##### Toetsingskader

Binnen de wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. Gezien de verdachte status vanuit het historisch onderzoek, wordt geadviseerd middels detectieonderzoek de eventuele aanwezigheid nader te onderzoeken. Dit is ook relevant voor eventuele kosten indien munitiedelen worden aangetroffen. Ook zullen de meeste ontwikkelaars/grondroeders hier inzicht in willen hebben vanuit het oogpunt veiligheid, voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de Arbowetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. Daarom ook wordt een detectieonderzoek aanbevolen.

Voor de uitvoering van werkzaamheden onder OCE (opsporen conventionele explosieven, is NGE verdacht) condities, detectie en/of benaderen bestaat er een suppletie-uitkering bij het rijk. Wij kunnen hier als gemeente een beroep op doen op basis van daadwerkelijke facturen (dus achteraf) en kunnen dan 70% van de gemaakte kosten terug krijgen.

##### Onderzoek

Het plangebied is op basis van het historisch vooronderzoek van T&A voor een beperkt deel verdacht voor de aanwezigheid van explosieven. Op het volgende figuur 4.4 is aangegeven uit welke soort verdachte gebieden de kaart is opgebouwd (bron kaartmateriaal historisch vooronderzoek T&A). In de tabel is vermeld waaruit deze verdenking bestaat.



Figuur 4.4 Verdachte gebieden (bron: kaartmateriaal historisch vooronderzoek T&A)

De rode gebieden zijn vanaf maaiveld verdacht tot een diepte van minimaal 3,5 m-mv. Exacte diepte is afhankelijk van de grondsoort/opbouw die ter plaatse aanwezig is en kan op basis van sonderingsgegevens worden bepaald.

##### Conclusie

Op basis van het historisch bodembestand is het plangebied niet verdacht voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging. Bij de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten aangetoond in grond en grondwater. Deze gehalten vormen geen belemmering voor het huidige en het toekomstige gebruik van de locatie, waarbij de hoofdfuncties wonen en openbaar groen zijn voorzien.

De onderzoeken die op de locatie zijn uitgevoerd zijn ten tijde van het opstellen van dit Chw bestemmingsplan ouder dan 5 jaar. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit bouw, is een actueel verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 nodig.

De locatie is gedeeltelijk verdacht voor de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Dit vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Wel is het nodig om bij de uitvoering van werkzaamheden hier rekening mee te houden. Voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie zal een detectieonderzoek worden verricht.

#### 4.3.6 **Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

Hierbij geldt:

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
  - 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Volgens de toelichting bij de Regeling NIBM wordt onder begrip 'netto' aantal woningen verstaan: *'Het netto' begrip bij woningbouwlocaties houdt in dat bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, of bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen.'*

Binnen het plangebied worden maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt. Dit plan is vele malen kleiner dan hiervoor is aangeduid en is dus NIBM.

### 4.3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

De dichtstbijzijnde risicobron tot het plangebied is de rivier de IJssel waarover volgens het Basisnet water brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Hierdoor is uitsluitend het 'plasbrandscenario' een drijvende plas brandbare vloeistof relevant. In de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 onder paragraaf 4.2.1 is het volgende gesteld over de IJssel:

"Bij bestemmingswijzigingen binnen het invloedsgedebied van de IJssel geldt een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Binnen het invloedsgedebied, dat zich beperkt tot 35 meter van de oeverlijn, bevinden zich weinig mensen. Het groepsrisico is lager dan 0,1 OW."

De oeverlijn wordt bepaald door het zomerbed en ligt op 250 meter van het plangebied. De jachthaven wordt daarbij niet meegenomen omdat de kans dat een brandende plas vanaf de IJssel de jachthaven indrijft nagenoeg nihil is. Gezien het beperkte invloedsgedebied van de plasbrand is het aspect externe veiligheid niet relevant voor dit plan.

Op meer dan 900 meter afstand is een hoge druk aardgastransportleiding gelegen. Gezien de afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgedebied o.b.v. het Besluit externe veiligheid buisleidingen en is daarmee verder ook niet relevant.



Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart

Opslag biogas rioolwaterzuivering

Op het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt circa 300 m<sup>3</sup> aan biogas opgeslagen. Het gas wordt onder lichte overdruk opgeslagen in een gashouder ten behoeve van de WKK installatie op het terrein. De gashouder bevindt zich op 270 meter van de plangrens. Zie figuur 4.6.



Figuur 4.6 Locatie en afstand gashouder.

Volgens de tabel "Effect- en risicoafstanden bij de opslag van biogas is bij een dergelijke opslag tot 500 m<sup>3</sup> een PR 10-6 contour van 30 meter vanuit het middelpunt van de opslag te verwachten. De effectafstand beperkt zich tot 70 meter.

Binnen het bestemmingsplan ligt de bestemming 'Woongebied' op 370 meter van de gashouder. De bestemming "Groen - Tuin gebied" waaronder recreatief verblijf verwacht mag worden bevindt zich op 330 meter.

Deze afstanden zijn dermate groot dat er geen risicovol effect verwacht hoeft te worden in het plangebied als gevolg van een calamiteit met de biogasopslag. De opslag van biogas bij de RWZI aan de Roland Holstlaan is vanuit het aspect externe veiligheid gezien niet relevant voor dit plan.

#### 4.3.8 Ecologie

##### 4.3.8.1 Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

##### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten negatieve significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

#### Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.1 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

De provincie Overijssel heeft een gewijzigde Omgevingsverordening vastgesteld per 1 december waardoor de kleine marter, egel en ondergrondse woelmuis niet langer algemeen zijn vrijgesteld,

#### **Onderzoek**

##### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Natura 2000 bestaat uit natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Het plangebied ligt geheel binnen de bebouwde kom van Deventer. Hierin zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Het plangebied ligt wel op zeer korte afstand tot de uiterwaarden van de IJssel, die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied "Rijntakken". Derhalve zou de planontwikkeling (in)direct van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de hier aanwezige natuurwaarden.

In 2018 heeft Rho adviseurs in opdracht van de gemeente Deventer een Natuurtoets opgesteld, zie bijlage 16. Hieruit komt naar voren dat:

- De beoogde ontwikkeling van het nieuwe woongebied plaatsvindt buiten Natura 2000. Het project zal daarom niet leiden tot areaalverlies of versnippering.
- In de directe omgeving van het plangebied zal in de aanlegfase sprake zijn van een tijdelijke, niet-significante verstoring van kwalificerende soorten in het Natura 2000-gebied. De maximale verstoring treedt op tijdens het heien gedurende enkele weken.
- De effecten van verstoring in de gebruiksfase zijn ten opzichte van de Ausgangssituatie verwaarloosbaar klein.

Ten aanzien van de stikstofdepositie op het aangrenzende Natura 2000-gebied is aanvullend onderzoek uitgevoerd dat is beschreven in de paragraaf 4.3.8.2.

##### Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling is een

inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten uitgevoerd, om duidelijkheid te verkrijgen in de aanwezigheid van de beschermde soorten.

In juli 2017 heeft Ecogroen in opdracht van de gemeente Deventer een Quickscan soortbescherming uitgevoerd (zie, bijlage 14). Hieruit is gebleken dat in het voormalig tribunegebouwtje en het gebouw van het sportcomplex en in bomen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen voorkomen en dit nader onderzocht dient te worden. Bovendien is aanvullend onderzoek geadviseerd met betrekking tot het voorkomen van de Steenmarter. Aangezien vanwege de planontwikkeling enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende nationaal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën verloren kunnen gaan, geldt hiervoor automatisch een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming en zijn dergelijke vervolgstappen hiervoor niet nodig. Voor alle (bouw)plannen geldt daarnaast dat de algemene zorgplicht in acht genomen moeten worden. Daarbij is geadviseerd gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Bij de uitvoering van werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het van belang na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Boomklever en Houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

In 2017 en 2018 is door Ecogroen een Vleermuisonderzoek uitgevoerd en dit is beschreven in de Notitie Vleermuisonderzoek Zandweerd (d.d. 18 juni 2018, zie bijlage 15). Het doel van dit onderzoek is te bepalen of en zo ja, waar zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Vaste verblijfplaatsen zijn aangetroffen in bomen en in het voormalig tribunegebouw en het gebouw op het sportcomplex. In figuur 4.6 zijn de verblijfplaatsen weergegeven.



Figuur 4.6 Tribunegebouw (rood omcirkeld) en sportgebouw (blauw omcirkeld)

Het gaat om baltsverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis. Het gebied doet dienst als vliegroute en foerageergebied voor de Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis en de Laatvlieger, maar van onmisbaar foerageergebied of een belangrijke vliegroute is geen sprake. Voor het

beoogde amoveren van het sportgebouw en het voormalig tribunegebouwtje dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, met een projectplan voor mitigerende maatregelen en een beschrijving op welke tijdelijke en vaste verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Voor bomen met voor vleermuizen geschikte holten is afgesproken dat deze niet zullen worden gekapt. De ontheffingsaanvraag is inmiddels ingediend.

Gelijktijdig met dit onderzoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van Steenmarters. Hoewel deze zijn gehoord op en nabij het sportcomplex, zijn hiervan geen sporen aangetroffen in de bebouwing van het sportcomplex of het voormalig tribunegebouwtje. Bij renovatie, sloop of bebouwing ter plaatse van deze gebouwen is het van belang voorafgaand aan de werkzaamheden te checken op sporen van de Steenmarter en eventueel aanwezige dieren in de minst kwetsbare periode te verjagen zodat zij een vrije vluchtweg hebben.

Doordat conform het Deventer beleid Natuurinclusief bouwen als uitgangspunt wordt gehanteerd, worden nieuwe vestigingskansen geboden aan diverse soorten. Ook het vernatuurlijken van de inrichting van de wateroevers en de omgang met het hemelwater leiden tot een verbetering van leefmilieu voor diverse soorten.

#### Conclusie soortbescherming

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de wettelijke eisen ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Door het indienen van een ontheffing voor vleermuizen, het treffen van mitigerende maatregelen en het handelen conform de adviezen uit de ecologische onderzoeken kan de realisatie van het plan plaatsvinden zonder overtreding en zonder aantasting van beschermde soorten of gebieden.

#### 4.3.8.2 *Stikstofdepositie*

Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is het nodig opnieuw naar dit aspect te kijken en een zogenaamde voortoets ten aanzien van dit aspect uit te voeren.

Een voortoets is een ecologisch onderzoek dat onder andere een beschrijving van het plan bevat, de te verwachten effecten op alle relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden én een analyse of daarbij mogelijk sprake is van significant negatieve effecten. Als uit de voortoets blijkt dat op voorhand significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (in de buurt) uitgesloten zijn, omdat als gevolg van de activiteit geen toename van stikstofdepositie zal worden veroorzaakt, dan kan het (ontwerp)plan of -besluit zonder passende beoordeling ter inzage worden gelegd. Wanneer een plan significante negatieve gevolgen kan hebben, moet een passende beoordeling worden opgesteld.

Al eerder is in 2018 is door RHO een onderzoek stikstofdepositie in 2018 uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is niet langer bruikbaar omdat in dit onderzoek is gerekend met een oude release van het rekenprogramma -Aerius. Die versie is na de uitspraak van de Raad van State niet meer geldig. Uit dit onderzoek bleek destijds een depositie die lag onder de destijds geldende drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j.

#### Nieuw stikstofonderzoek

Voor het plangebied zijn in het najaar 2019 met het rekenprogramma Aerius 2019 twee onderzoeken uitgevoerd naar de depositie van stikstof. Voor de onderzoeken zijn verschillende uitgangspunten gehanteerd.



*Onderzoek Rho adviseurs d.d 17 december 2019*

Onderzoeksbureau Rho advies heeft een nieuw onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan een rapport is gemaakt d.d. 17 december 2019. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Aerius (versie 2019). Het rapport (memo en berekeningen) is als bijlage 17 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het rapport maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase van het plan Tuinen van Zandweerd voor de realisatie van 150 woningen. Voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase is een stikstofberekening uitgevoerd per jaar over een aanleg periode van 4 jaar.

In de aanleg- en gebruiksfase is sprake van een geringe depositie van 0,01 mol/ha/jr op het gebied Rijntakken. Dit betreft depositie op het zoekgebied Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied. Voor de hexagonen waar de depositie neerslaat is in het rapport beschreven dat de gebieden niet geschikt zijn als broedgebied. Een deel aan de overzijde van de rivier is in potentie wel geschikt voor de kwalificerende vogelsoorten. Door het gebied mogelijk anders te gaan beheren kan het gebied in potentie worden verbeterd voor de vogels. Dit gewijzigde beheer wordt ook stikstof (maaisel) afgevoerd. Een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/j op dit gebied heeft geen effect op het behalen van de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied Rijntakken.

Er is voor de definitieve bouw van de woningen voorafgaande aan de omgevingsvergunning een vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming. De reeds in april 2019 ingediende aanvraag om natuurwetvergunning bij provincie Overijssel is onlangs aangevuld met de nieuwe onderzoeken van Rho adviseurs.

*Onderzoek SAB d.d. 3 december 2019*

In het onderzoek van SAB d.d. 3 december 2019 met projectnummer 190453 zijn voor de aanlegfase twee varianten opgesteld. Variant 1 gaat uit van realisatie in één keer. In Variant 2 is uitgegaan van gefaseerde ontwikkeling in vier deelfasen. Beide varianten nemen hetzelfde tijdsbestek in. In Variant twee wordt de woningbouw gefaseerd gerealiseerd en ook gefaseerd in gebruik genomen. Het rapport is als bijlage 18 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Alle varianten zijn met behulp van Aerius 2019 doorgerekend. Het onderzoek laat zien dat bij gefaseerde aanleg en het gefaseerd in gebruik nemen van het gebied de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Uitsluitend in de aanlegfase van deelgebied 4 (nabij de IJssel) moeten er aanvullende eisen worden gesteld aan het gebruik van materieel. Met deze voorwaarden zal er voor de verschillende aanlegfasen en de gebruiksfase op geen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden huidige grenswaarden van 0,00 mol/ha/j worden overschreden. Op grond van dit onderzoek is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

**4.3.8.3 Conclusie**

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

In beide stikstofonderzoeken zijn de rekenresultaten op de twee hexagonen ter plaatse van de gerealiseerde jachthaven niet betrokken bij de conclusies van de onderzoeken. Bij de provincie ligt het verzoek om het Natura 2000 gebied in het programma Aerius aan te passen. Dit is wel gebeurd in de leefgebiedenkaart. Voor wat betreft het aspect stikstof is in verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Met de onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het Chw bestemmingsplan voldoende vastgesteld.

#### **4.3.9 Duurzaamheid**

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, krijgen bij nieuwbouwplannen en herinrichting in gemeente Deventer een belangrijke plaats toegekend.

##### **Tuinen van Zandweerd proof**

Voor de tuinen van Zandweerd (TvZ) gelden een aantal TvZ ambities en duurzaamheidsrichtlijnen

Bewoners van de Tuinen van Zandweerd houden hier in de ontwerpfase, bouwfase en gebruiksfase rekening mee. Het is ons gemeenschappelijk doel om de natuur en het milieu zo weinig mogelijk te belasten. Onder ons motto 'duurzaam, ontspannen en gezond wonen in het groen' kijken we samen in hoeverre de woning aan deze duurzaamheidsrichtlijnen kan voldoen.

Onder begeleiding van de gemeente Deventer zorgen initiatiefnemers ervoor dat hun ontwerp voldoet aan de richtlijnen Tuinen van Zandweerd proof. De aspecten die in deze richtlijn zijn opgenomen hebben betrekking op: energie, water, materialen, groen en natuurinclusief bouwen en sociale aspecten. Er bestaat de mogelijkheid de woning aan te sluiten op het warmtenet, en op alle nutsvoorzieningen behalve gas, het afvalwater wordt afgevoerd via een vuilwaterriool. Het streven naar "0 op de meter" is een sterk gewaardeerd uitgangspunt.

In de Tuinen van Zandweerd:

- Voorzie je zo veel mogelijk in je eigen schone energie
- Kies je voor duurzame technische installaties (bijv. zonnepanelen, warmtepomp, aansluiting warmtenet, kleine windmolens)
- Gebruik je natuurlijke of milieuvriendelijke materialen
- Bouw je natuurinclusief
- Is hemelwater afgekoppeld van de riolering en infiltreert grotendeels op uw eigen kavel
- Is afvalscheiding vanzelfsprekend
- Heb je iets over voor een ander

#### **4.4 Leidingen en kabels**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

In en rondom het plangebied is geen sprake van kabels en leidingen waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van dit plan. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

## **4.5 Waterhuishouding**

Als basis voor de uitwerking van een nader op te stellen waterhuishoudkundig plan is voor dit Chw bestemmingsplan een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Aansluitend is op basis van uitgangspunten van de gemeente Deventer en waterschap Drents Overijsselse Delta een waterparagraaf opgesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 19 opgenomen van deze toelichting. De waterparagraaf wordt in de volgende paragrafen beschreven.

### **4.5.1 Inleiding**

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het voorgenomen plan. Op 25 februari 2019 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente Deventer, waterschap Drents Overijsselse Delta en Tauw, waarbij het plan met de bijbehorende knelpunten, kansen en aandachtspunten zijn besproken.

### **4.5.2 Bodemopbouw**

Het maaiveldniveau in het gebied ligt overwegend op circa +6,0 m NAP. Het voormalige parkeerterrein aan de zuidkant ligt een meter lager, op circa +4,9 m NAP. Lokaal is sprake van hogere (rondom de voormalige ijsbaan) en lagere (ter plaatse van de waterpartijen) maaiveldhoogtes.

Vanaf maaiveld gezien is er een dunne deklaag in het plangebied aanwezig welke bestaat uit een dunne zandlaag van 0,5 tot 2,0 m-mv. Deze zandlaag heeft een siltige en humeuze bijmenging, waardoor de bodemdoorlatendheid matig tot redelijk is (een k-waarde tussen 0,3 en 2,0 m/dag). Bij het toepassen van infiltratievoorzieningen moet rekening worden gehouden met deze variërende k-waarde. Onder de zandlaag bevindt zich gebiedsdekkend een scheidende kleilaag met een dikte van 0,5 tot 2,0 m.

Onder de kleilaag is een matig grofzandig pakket aanwezig met een licht siltige bijmenging. Dit zandpakket heeft een uitstekende bodemdoorlatendheid met k-waardes hoger dan 5 m/dag, zodat infiltreren in deze laag goed mogelijk is. Met toenemende diepte neemt ook de grofheid en doorlatendheid van het zandpakket toe. Het zandpakket loopt door tot een diepte van circa -35 m NAP, waaronder een kleilaag met een dikte van circa 30 m aanwezig is.

### 4.5.3 Grondwater

In het plangebied is één actieve peilbuis aanwezig en circa 200 m ten noorden van het plangebied stond een (inmiddels vervallen) peilbuis. De actieve peilbuis meet de grondwaterstand sinds 2006. Op basis van de beschikbare gegevens is een representatieve hoge grondwaterstand (RHG) van circa +3,8 m NAP bepaald. De maatgevende ontwateringsdiepte ter plaatse van het lager gelegen deel van het gebied bedraagt circa 1,1 m-mv; in het hoger gelegen deel is de ontwateringsdiepte bij een RHG-situatie ruim 2,0 m-mv. De kans op grondwateroverlast is in het gebied dan ook zeer gering. De RLG ligt circa 1,3 m lager dan de RHG.

Bij de gemeente zijn meldingen van bewoners bekend van water op maaiveld ter plaatse van de lager gelegen delen van het gebied tijdens langdurig natte perioden, al dan niet in combinatie met hoge IJsselstanden. Een goede ontwatering is een belangrijk aandachtspunt voor dergelijke situaties.

Als gevolg van de dynamiek van het oppervlaktewater varieert ook de grondwaterstand aanzienlijk in dit gebied. Esthetisch gezien is het onwenselijk dat de waterpartijen in het gebied droogvallen. Omdat er vanuit het waterschap geen mogelijkheid is om water naar het gebied aan te voeren, is het van belang om in het ontwerp rekening te houden met het zoveel mogelijk vasthouden van neerslag en grondwater in het gebied.

Geadviseerd wordt het gebied zodanig in te richten dat het kan anticiperen op zowel droge als natte perioden, zodat het gebied een klimaatrobuust karakter krijgt.

### 4.5.4 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is een watergang aanwezig. Volgens de legger van het waterschap heeft deze watergang een streefpeil van +2,8 m NAP. Gezien de interactie met het grondwater en het waterpeil van de IJssel fluctueert de waterstand van deze watergang nogal gedurende het jaar. De watergang kan geheel droogvallen gedurende lange droge periodes. Gemaal Zandweerd houdt het waterpeil in de watergang op het gewenste niveau indien er sprake is van een hoogwatersituatie op de IJssel en/of een zeer natte periode met veel neerslag. Al met al kan het waterpeil in de watergang circa 1,0 m fluctueren.

In het nader uit te werken waterhuishoudingsplan dient rekening gehouden te worden met het beheer en onderhoud van het watersysteem. Voor rijdend onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.

#### *Ontwateringsdiepte/planpeilen*

Er worden eisen gesteld aan de ontwateringsdiepte in relatie tot de gekozen planpeilen. Voor de volgende situaties gelden vanuit de gemeente de benoemde ontwateringseisen:

- Wegen in stedelijk gebied: 70 cm (ten opzichte van as weg).
- Nieuwe bebouwing (kruipruimteloos): 50 cm (t.o.v. onderzijde begane grond vloer).
- Nieuwe bebouwing (met kruipruimte): 70 cm (t.o.v. onderzijde begane grond vloer).
- Tuinen, openbaar groen, sportvelden en dergelijke: 50 cm (t.o.v. maaiveldniveau).
- Het vloerpeil (drempelhoogte) ligt minimaal 20 cm boven het straatpeil (as weg).

In het onderzoek (bijlage 19) wordt geadviseerd om met de planpeilen aan te laten sluiten op de infrastructuur in de omgeving. De bestaande wegpeilen bedragen +5,5 à +5,7 m NAP in de Sportveldenlaan en +6,0 m NAP in de Rubensstraat. Deze peilen liggen in lijn met het planpeil dat noodzakelijk is vanuit de riolering.

Daarom wordt in het onderzoek geadviseerd om een planpeil van minimaal +6,0 m NAP te hanteren, met een bijbehorend vloerpeil van minimaal +6,2 m NAP. Voor lager gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast, bijvoorbeeld door de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

#### **4.5.5 Riolering (hemelwater/afvalwater)**

In dit Chw bestemmingsplan wordt het voorkeursbeleid van het waterschap opgevolgd. Wanneer hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Wanneer infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor de toekomstige hemelwaterafvoer wordt geadviseerd om hemelwater zoveel mogelijk in het gebied vast te houden, waarbij het vertraagd naar oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het droogvallen van de centrale watergang in het gebied is een belangrijk aandachtspunt voor het ontwerp. Al het hemelwater rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater is niet aan te bevelen, aangezien de watergang bij een laag waterpeil op de rivier het water snel kwijtraakt (via het grondwater). Om diezelfde reden wordt diepte-infiltratie van hemelwater op deze locatie afgeraden.

Het nieuw te ontwerpen HWA-systeem dient hydraulisch getoetst te worden aan een theoretische bui die eens in de twee jaar optreedt (bui 08 uit de module C2100 van de Kennisbank Stedelijk Water). Bij deze bui mag er geen water-op-sstraat worden berekend.

*Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook hittebestendig is. De klimaatbui wordt gebaseerd op landelijke onderzoeken die door het waterschap zijn overgenomen. Voor dit plan gaat het om het om bui van 111 mm in 48 uur, inclusief een verwachte neerslag toename van 10% als gevolg van klimaatverandering.*

De toekomstige afvalwaterproductie (nader te bepalen) wordt via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool onder vrij verval afgevoerd de Rubensstraat (westzijde plangebied) en de Hobbemastraat (oostzijde plangebied). Het te ontwerpen vuilwaterriool dient te voldoen aan de standaard uitgangspunten zoals opgenomen in de Kennisbank Stedelijk Water en het programma van eisen voor de openbare ruimte van de gemeente Deventer.

#### 4.5.6 Waterberging

De nieuwe ontwikkeling wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er is uitgegaan van een neerslaghoeveelheid van 111 mm (inclusief een klimatologische toeslag van 10%) in een tijdsperiode van 48 uur, waarbij er geen wateroverlast mag optreden. Dit betekent dat er geen water in de woningen mag komen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij van water op straat moeten blijven. Het gebied dient haar eigen broek op te houden, waarbij er geen afwenteling plaatsvindt naar omliggende gebieden. In het nader op te stellen waterhuishoudkundig plan dient dit getoetst te worden, waarbij rekening wordt gehouden met de infiltratiecapaciteit, landelijke afvoer (1,6 l/s/ha) en statische berging in het plangebied. In lijn met het beleid van de gemeente is afgesproken om 40 mm statische berging te realiseren in ondergrondse/bovengrondse infiltratievoorzieningen in openbaar terrein. De resterende hoeveelheid neerslag mag tijdelijk op straat staan. Aanvullend hanteert de gemeente voor nieuwbouw als eis dat er een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 10 mm op eigen terrein wordt gerealiseerd. Deze bergingsopgave maakt onderdeel uit van de totale bergingsopgave.

In tabel 1 zijn de door de gemeente aangeleverde oppervlakken omgerekend naar de benodigde waterberging voor een T=100 situatie. Omdat de toekomstige inrichting van de uitgifbare percelen nog onbekend is, is hiervoor als uitgangspunt gehanteerd dat 75% van het bruto uitgifbaar oppervlak als verharding (dakoppervlak, oprit, terrasverharding) wordt uitgevoerd.

Type oppervlak	Bruto oppervlak	Benodigde berging	Benodigde berging
Uitgifbaar terrein (kavels)	3,50 ha	10 mm (particulier)	265 m <sup>3</sup>
		30 mm (openbaar)	790 m <sup>3</sup>
Verharding wegen/paden	1,86 ha	40 mm (openbaar)	745 m <sup>3</sup>
Verharding fietspaden	0,31 ha	40 mm (openbaar)	125 m <sup>3</sup>
<b>Plangebied totaal</b>			<b>1.925 m<sup>3</sup></b>

Tabel 1 Opgave benodigde waterberging

#### 4.5.7 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt achter het dijktraject 53-1: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd gebied waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het uitwerkingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten meer rekening gehouden worden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Uit de Omgevingsverordening Overijssel 2017 volgt dat het plangebied in een overstroombaar gebied ligt.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan de nieuwe normen voor waterveiligheid, gebaseerd op risicobenadering. Voor het dijktraject 53-1 betekent dit dat de norm van het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) per 1 januari 2017 is verzaamd naar 1/3000.

Door de verhoogde normering voldoet dijktraject 53-1 niet meer aan de nieuwe norm en zal in de toekomst worden aangepakt om in uiterlijk 2050 te voldoen aan deze norm. In 2017 zijn de beheerders gestart met de beoordeling. In 2023 moet er zo een landelijk beeld ontstaan van de versterkingsopgave tot 2050. De opgaven worden opgenomen in het HWBP.

Het plangebied heeft een overlap met Beschermingszone B van de IJsseldijk. De regelgeving die de Keur van het waterschap met zich meebrengt inzake ontwikkelingen in de nabijheid van primaire waterkeringen dient in ogenschouw genomen te worden. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Rubensstraat kunnen ook voor het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd worden aangehouden.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Deventer is daar onderdeel van. Deze toetsronde wordt uitgevoerd in de periode 2017-2023.

## 4.6 Verkeer en parkeren

### 4.6.1 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

#### Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de woningen is berekend met kencijfers van het CROW, aan de hand van dezelfde uitgangspunten als voor de parkeernormen. In de huidige situatie betreft het gebied een braakliggend terrein waar voorheen sportvoorzieningen zoals een ijsbaan, sporthal en voetbalvelden waren gesitueerd. Momenteel heeft het gebied dus geen verkeersaantrekkende werking. De toekomstige woningbouwontwikkeling heeft wel een verkeersaantrekkende werking. Omdat het aantal en type woningen nog flexibel is, wordt gerekend met een verkeersgeneratie van 4,0 mv/etmaal per woning.

Voor het maximale woonprogramma van 150 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 600 mv/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 666 mv/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 66 mv.

#### Verkeersafwikkeling

De 150 woningen zijn verdeeld over twee gebieden west en oost met ieder 75 woningen. Elk gebied genereert op een gemiddelde werkdag circa 333 mv/etmaal. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 33 mv. De beoogde wijk zal aansluitingen hebben op de bestaande infrastructuur van de Rembrandtkade, Rubensstraat en Joost van den Vondellaan

De verkeersafwikkeling van het westelijke deel, in een gemiddeld spitsuur, zal ongeveer als volgt plaats vinden. Via de Rubensstraat richting de Rembrandkade. Op de Rembrandkade gaan circa 6 verkeersbewegingen in noordelijke richting. In zuidelijk richting gaan circa 20 verkeersbewegingen en circa 6 verkeersbewegingen via de Joost van den Vondellaan.

De verkeersafwikkeling van het oostelijke deel, in een gemiddeld spitsuur, zal ongeveer als volgt plaats vinden. Via de Joost van den Vondellaan richting de Rembrandkade gaan circa 10 verkeersbewegingen. In Oostelijke richting, richting de Zwolseweg gaan circa 23 verkeersbewegingen.

Gelet op de capaciteit, de inrichting van de bestaande wegen en de beperkte toename is er geen aanleiding om bestaande wegen of kruisingen anders in te richten.

Verkeer met een bestemming binnen Deventer maakt grotendeels gebruik van de Joost van den Vondellaan, om vervolgens in oostelijke richting de gebiedsontsluitingswegen Zwolseweg en Ceintuurbaan te bereiken (40% van de totale verkeersgeneratie). Een klein deel van het verkeer (20%)

zal vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluiten en zo overige wijken van Deventer bereiken. Dit lage aandeel verkeer sluit aan bij het gemeentelijk beleid (het zogenaamde 'dakpan-principe') om langs de IJsselroute een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren en de verkeersfunctie af te waarderen.

De toename van het verkeer zal op de erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen rondom het plangebied merkbaar zijn, maar naar verwachting niet leiden tot knelpunten.

#### **4.6.2 Verkeersveiligheid**

Zoals beschreven in paragraaf 2.3.2 is de verkeersstructuur binnen het plangebied opgedeeld in twee verschillende type paden: tuinpaden en hoofdstructuur langzaam verkeer.

De wijk is autoluw opgezet. De woningen zijn bereikbaar via de tuinpaden. Hierop is weliswaar gemotoriseerd verkeer toegestaan, maar parkeren op eigen erf of op straat is niet toegestaan. Doordat auto's geclusterd worden geparkeerd, zullen ook veel automobilisten direct hun auto parkeren en vervolgens te voet richting huis gaan. De tuinpaden hebben een relatief smal profiel en bevatten deels halfverharding. Om die reden hebben de tuinpaden een informeel, rustig en groen karakter. Ze zijn dan ook zeer geschikt voor gebruik door fietsers en voetgangers.

Door de bovenstaande maatregelen ontstaat een auto-luwe wijk met relatief weinig gemotoriseerd verkeer. Door de geringe verwachte toename verkeer in combinatie met lage maximumsnelheid is bij bestaande straten rond het plangebied geen aanpassing nodig. Op de Van den Vondellaan/Hobbemastraat wordt gebruik gemaakt van een uitritconstructie. Dit geldt ook voor de aansluiting van tuinpaden op de Rubensstraat.

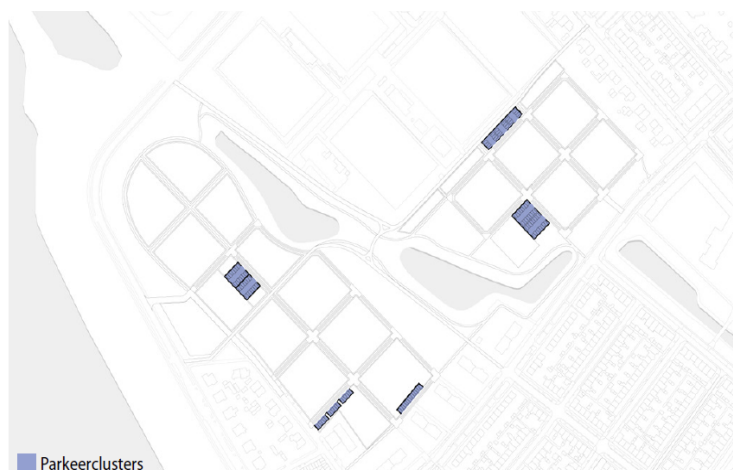
#### **4.6.3 Parkeren**

Voor deze nieuwe wijk zijn er bijzondere ambities qua doelgroep en duurzaamheid en daarom zijn er maatregelen. Parkeren op erf of in de straten/tuinpaden is niet toegestaan. Het parkeren is geclusterd op (nog te bepalen) strategische plekken aan de randen van de buurten. Vanuit iedere woning is het parkeren altijd op loopafstand.

Voor het plangebied geldt de parkeernorm van één parkeerplaats per woning, met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Voor de twee aangewezen 'specials' locaties moet wel op eigen terrein worden geparkeerd incl. bezoekersparkeren. Dit plan wijkt dus af van het gemeentelijke parkeerbeleid. In paragraaf 2.3.5 zijn de uitgangspunten uitgebreid toegelicht

Gedacht wordt aan een combi van parkeren met eventueel overbouwde zonnepanelen en/of elektriciteitsvoorzieningen voor elektrisch vervoer. In het plangebied worden maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt. Dit is inclusief de twee aangewezen 'specials' locaties (circa 30 woningen). Aangezien binnen deze twee locaties wordt geparkeerd op eigen terrein worden deze 30 woningen niet meegenomen in de berekening voor de parkeerbehoefte. Op basis van het maximaal aantal woningen zijn dus minimaal 156 parkeerplaatsen nodig (120x1,3). Volgend figuur 4.7, geeft een indicatie waar het geclusterd parkeren plaats vindt. Binnen deze parkeervelden wordt ruimte geboden voor in ieder geval 156 parkeerplaatsen. Het parkeren voor de 'specials' locaties is op het in figuur 4.7 niet weergegeven.





Figuur 4.7 Indicatie parkeerclusters

## 4.7 Sociale veiligheid

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

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

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

In de Tuinen van Zandweerd is duurzaam en gezond wonen beoogd: het wonen in een tuinenlandschap. Niet de woningen, maar de tuinen staan centraal. Diepe voortuinen, tuinpaden, specifieke woningen en grote tuinkavels zorgen voor de identiteit. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer. Niet de snelheid, haast en automobiliteit, maar het groen, de wandelaar, de fietser en het spelend kind staan centraal.

Een van de speerpunten van deze ontwikkeling is aandacht voor sociale duurzaamheid. Hieronder verstaan wij:

"Sociaal duurzame woonlocaties zijn plaatsen waar mensen willen wonen nu en in de toekomst. Ze voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners, houden rekening met het leefmilieu en dragen bij aan een hoge kwaliteit van leven. Ze zijn gezond, veilig, dragen bij aan eigenaarschap en sluiten niemand uit".

Sociale samenhang en ontmoeten zal vooral op en rond de tuinpaden plaatsvinden. Daar kennen de bewoners elkaar. Sociale duurzaamheid draagt bij aan het "wij-gevoel;" en het trots zijn op de eigen buurt. Wij dragen initiatieven die hiertoe leiden een warm hart toe.

Wij nodigen bewoners uit om de sociale cohesie in de buurt te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan:

- collectieve voorziening per tegel (gebouwtje) gezamenlijk te benutten voor bijvoorbeeld E-bikes, maar ook voor bijvoorbeeld collectief gereedschap, tuinmateriaal en speelgoed voor buiten.
- gezamenlijke compostering van groenafval
- gezamenlijke onderhoudscontracten van bv reinigen zonnepanelen, onderhoud warmtepompen, of tuinonderhoud
- deelauto initiatieven
- buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opwek en opslag van energie
- afhaalpunt boodschappen
- gezamenlijk gebruik dure materialen (<https://www.peerby.com/one> ),
- oppasouders over en weer.
- De hele buurt lid van de Deventer schoonfamilie  
<https://www.circulus-berkel.nl/deventer-schoon-familie/>

Bovenstaande lijst kan ter inspiratie dienen voor de bewoners om invulling te geven aan de opgave voor een sociaal duurzame woonomgeving.

## 4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage

### Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

## Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 150 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. De vormvrije m.e.r.-beoordeling aangevuld in de plantoelichting van het concept Chw bestemmingsplan, en bijbehorende onderzoeksrapporten, zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Overijssel. Op basis van dit rapport kan het bevoegd gezag zich in voldoende mate er van vergewissen dat het plan Tuinen van Zandweerd niet leidt tot significante effecten op de omgeving en besluiten dat het voor dit plan geen mer rapport hoeft te worden opgesteld.

Op 9 juli 2019 is bij besluit van het college vastgesteld dat geen MER nodig is, zie bijlage 7. Ook is daar de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. 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 het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

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

In onderhavig geval is sprake van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in het kader van artikel 7c van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet. Hierdoor kan worden afgeweken van de standaarden. In hoofdstuk 1.2 is hier nader op ingegaan.

De invulling van het gebied wordt niet langer precies vastgelegd, maar er wordt zoveel mogelijk vrij gelaten. Dat uit zich in de opzet van de verbeelding die globaal is. Niet elk perceel is vastgelegd, maar er is gewerkt met een bestemming 'Woongebied' waarin de gewenste ontwikkeling van de Tuinen van Zandweerd kan worden gerealiseerd. Waar nodig worden via kavelpaspoorten privaatrechtelijke afspraken gemaakt met toekomstige bewoners.

## 5.3 Planopzet

### 5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

### 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

### *Duurzaamheid*

Binnen alle hierna genoemde enkelbestemmingen is ruimte voor een voorziening voor (de opwekking van) duurzame energie. Dat betekent dat kleine windturbines (van maximaal 25 meter) mogen worden gebouwd bij afwijking en dat duurzaamheidsvoorzieningen, zoals warmtepompen en zonnepanelen zijn toegestaan. Daarnaast is ruimte voor een warmtenet op buurniveau en is in de bouwregels bewust mogelijk gemaakt om boven de geclusterde parkeerplaatsen zonnecollector te bouwen. Het aspect duurzaamheid is in het hele plan verflochten en sluit aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente Deventer.

### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### Bestemming Groen: Artikel 3

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>.

#### Bestemming Groen - Tuin gebied: Artikel 4

Voor een gedeelte van het noordelijke deel van het plangebied is de bestemming Groen - Tuin gebied opgenomen. Binnen deze bestemming staat de kleinschalige voedselproductie en het ontmoeten voorop, daarom zijn volkstuinen, moestuinen en schoolwerktuinen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie en groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, plantsoenen, groenstroken toegestaan. Binnen de bestemming zijn kleinschalige horeca en andere voorzieningen die aansluiten bij het tuinkarakter mogelijk. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en kunnen met toepassing van een binnenplanse afwijking maximaal twee gebouwen worden toegestaan, met een maximale oppervlakte van 10% van de bestemming. Het kan hier gaan om een buurtschuur met bijvoorbeeld ruimte voor kleinschalige horeca of kassen.

#### Bestemming: Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 5

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden die de hoofdstructuur bepalen zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

#### Bestemming Water: Artikel 6

Het in het plangebied voorkomend oppervlaktewater die de hoofdstructuur bepaalt, is als zodanig bestemd. Binnen de bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van duurzame energie, kunstwerken en groenvoorzieningen toegestaan.

#### Bestemming Woongebied: Artikel 7

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en waar aangeduid voor woongebouwen. Naast woningen zijn ook zorgwoningen toegestaan. De bestemming is globaal en maakt alle woningen in het plangebied mogelijk zonder te veel regels te stellen. De regels sluiten aan op het stedenbouwkundig plan voor wat betreft ligging (minimaal 5 tot maximaal 7 meter vanaf een tuinpad of openbaar toegankelijk gebied, tenzij het rijenwoningen betreft, dan geldt een afstand van minimaal 3 tot maximaal 5 meter), maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de specials geldt een maximale bouwhoogte van 14 en 27 meter met maximaal 6 bouwlagen. Alleen vergunningvrije bijgebouwen zijn toegestaan. Om het groene karakter van de wijk te benadrukken mag er voor de voorgevels van de woningen niet worden gebouwd.

Parkeren vindt plaats op algemene parkeervelden en is in principe niet toegestaan op het eigen terrein. Voor een gezondheidspraktijk aan huis, zoals een huisarts, tandarts of fysiotherapeut, geldt hiervoor een uitzondering voor het parkeren door bezoekers.

De gronden die vallen binnen de geurzone van de RWZ zijn voorzien van een de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouw'. Binnen deze aanduiding zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Tuinen en bijgebouwen zijn wel toegestaan.

Binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid om Tiny houses te realiseren. De gedachte is om op Tiny houses vrijelijk in het veld te laten staan. Gebouwen mogen dan ook in de rooilijn of daar achter worden gebouwd. Indien een Tiny house wordt gerealiseerd tussen normale rijenwoningen staat die netjes in de rooilijn (5 tot 7 meter afstand tot de weg).

Een Tiny house heeft een maximaal gebruiksoppervlak van 50 m<sup>2</sup>. Het totaal oppervlak van de aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter. De maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van collectieve voorzieningen zoals, een wasruimte, opslag, bijeenkomst- of vergaderruimte toegestaan. Het oppervlak van dit gebouw mag meer bedragen dan 50% van het oppervlak van de grootste woning op de zelfde tegel. Met een binnenplanse afwijking kunnen onder voorwaarden nutsgebouwtjes worden gebouwd.

De in het gebied te behouden bomen zijn weergegeven in bijlage 3 bij de regels. Op deze plekken mag niet op korte afstand van de te behouden boom worden gebouwd. Hiermee is de instandhouding van de bomen en het groene karakter van de nieuwe wijk geborgd.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een voorwaardelijke verplichting behoeve van hemelwaterinfiltratie opgenomen. Om te voorkomen dat het grootste deel van het bouwperceel wordt verhard, is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat het bouwperceel maximaal 50% mag worden verhard.

Tot slot zijn in de bestemming 'Woongebied' randvoorwaarden opgenomen om natuurinclusief te bouwen. Deze verplichting is gekoppeld aan een puntensysteem (bijlage 2 bij de regels). Uitgangspunt



is dat alleen mag worden gebouwd als minimaal 15 punten voor het treffen en in stand houden van verschillende soorten maatregelen worden gehaald.

#### *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.

Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 4

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

Waarde - Groeiplaats boom

De twee grote bomen aan de Rubensstraat worden door middel van 'Waarde - Groeiplaats boom' beschermd. De bescherming is voor het behoud van bomen en / of locaties waar deze wenselijk zijn die beeld- en sfeerbepalend zijn.

Waterstaat - Waterkering

In deze dubbelbestemming is de waterkering langs de IJssel begrepen. Het gaat hier zowel om de kernzone van de waterkering als om de bijbehorende beschermingszone. Voor de waterkering zijn in de Keur van het waterschap beschermingszones en bijbehorende bepalingen aangegeven. Binnen deze dubbelbestemming kunnen de andere bestemmingen van deze gronden eveneens worden gerealiseerd, zij het dat het waterschap, daarmee kan instemmen. Het waterschap zal in dat geval ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen opgenomen in de betreffende Keur. Op deze manier wordt een verantwoord 'waterkerings'-besluit genomen en zullen alleen functies combineerbaar zijn die zich verdragen met de functie waterkering.

### **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 12: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die voor het hele plangebied van toepassing zijn. Dit kan betrekking hebben op de volgende criteria:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;

- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria);
- verwaarlozing en verval.

#### Artikel 14: Algemene gebruiksregels

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

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

#### Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

Voor de geluidzone voor industrielawaai en de vrijwaringszone die is gelegen nabij de waterkering zijn gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen. De bijbehorende regelingen zijn opgenomen in dit artikel.

#### Artikel 16: 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 17: Algemene wijzigingsregels

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

### 5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

#### Artikel 18: 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 19: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

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

### 1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

### 3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

### 4. *Actief handhavingsbeleid*

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

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



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in de paragrafen 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan waarmee maximaal 150 woningen mogelijk worden gemaakt. Concluderend kan gesteld worden dat binnen het Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente verplicht is om eventuele kosten te verhalen. De gronden die uitgeefbaar zijn en waar woningen kunnen worden gerealiseerd zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal vindt dus plaats via de gronduitgifte en is anderszins verzekerd. Er is daarom geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe Chw bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

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

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inloopavond

Voor het plan 'Tuinen van Zandweerd' is op 10 juli 2017 een inloopavond georganiseerd. Deze inloopavond was bedoeld om omwonenden en belangstellenden te informeren over de ideeën voor woningbouw op Park Zandweerd. Omwonenden en belangstellenden hebben daarna tot eind augustus

2017 de mogelijkheid gehad om hun visie over de woningbouw op Park Zandweerd met de gemeente te delen.

De opmerkingen die bewoners hebben gemaakt naar aanleiding van de inloopavond heeft de gemeente gebruikt bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor het gebied. Daarin zijn de inrichting en duurzaamheidsambities nader uitgewerkt. Het concept is op 12 september 2018 aan de raad gepresenteerd. Vervolgens is op 25 september 2018 voor omwonenden en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst gehouden over de plannen voor 'De Tuinen van Zandweerd'.

Op 3 juli 2019 zijn de plannen gepresenteerd in het stadhuis en vanaf juni 2019 konden belangstellenden zich inschrijven om blijvend digitaal geïnformeerd te blijven over de planvorming en voortgang. Tegelijkertijd is ten behoeve van het plan een website gelanceerd [www.opjesteek.nl](http://www.opjesteek.nl) met allerlei info.

#### Vervolg

Vervolgens heeft het ontwerp Chw-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen en is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners zijn geen wijzigingen aangebracht. Met de indieners van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd om na te gaan of de aard van de zienswijzen goed zijn begrepen. De reactienota zienswijzen is als bijlage 20 opgenomen

In de pers zijn diverse artikelen verschenen over dit plan. In februari 2020 staan nieuwe informatieavonden gepland om belangstellenden op de hoogte te brengen van de stand van zaken. Voorts zal de vaststelling van het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze plaatsvinden met mogelijkheid van beroep. Vanwege de Crisis- en herstelwet-pilotstatus vindt, in geval van beroep, een verkorte beroepsprocedure van een half jaar plaats.

## **6.4 Vooroverleg**

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

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het concept ontwerpbestemmingsplan.

- Provincie Overijssel
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Gemeente Olst - Wijhe
- Gemeente Raalte
- Rijkswaterstaat
- Defensie
- Sportverenigingen
- tijdelijke gebruikers van de ijsbaanlocatie
- omwonenden

## 6.5 Crisis- en Herstelwet

Uit de Crisis- en herstelwet (op grond van afdeling 2 van deze wet) blijkt dat de procedurele aspecten van toepassing zijn op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de realisatie van meer dan 11 woningen. Dit bestemmingsplan maakt 150 woningen mogelijk en valt dus onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet. Dit brengt onder meer met zich mee dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van zes maanden (na afloop van de beroepstermijn) heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep;
- dat het beroepsschrift, op straffe van niet-ontvankelijkheid, meteen de gronden van beroep moet bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk), en
- dat de gemeente nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit mag gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

