

**Nota** voor burgemeester en wethouders  
**Onderwerp**

Team  
DEV-PRO

Nota van Uitgangspunten Rubensstraat

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000828	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-05-2018
Datum	01-05-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	08-05-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	24-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	24-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	24-04-2018
wethouder	24-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-05-09

#### Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Rubensstraat

B & W d.d.: 08-05-2018

Besloten wordt:

- In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Rubensstraat door Eigen Bouw;
- de nota en het besluit openbaar te maken.

#### **Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

#### **Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

#### **Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

#### **ADVIESRADEN:**

## Toelichting

### Inleiding

Op 13 februari 2018 is er ingestemd met de intentieovereenkomst tussen gemeente en Eigen Bouw voor de herontwikkeling van de locatie aan de Rubensstraat. Deze locatie is eigendom van Eigen Bouw. Het doel van de intentieovereenkomst was het gezamenlijk opstellen met Eigen Bouw van een Nota van Uitgangspunten voor de realisatie van appartementen.

### Beoogd resultaat

In de Nota van Uitgangspunten zijn de beleidskaders opgenomen van de gemeente voor de herontwikkeling van de locatie en zijn de ambities van de stad vertaald naar de locatie. De Nota van uitgangspunten is het toetsingskader voor de verdere planontwikkeling.

### Kader

De kaders zijn de vastgestelde beleidsuitgangspunten en de Wet Ruimtelijke Ordening.

### Argumenten voor en tegen

Reeds in 2006 was een masterplan door Eigen Bouw opgesteld voor de realisatie van appartementen in de middeldure huur. De eerste fasen zijn gerealiseerd en nu worden de volgende fasen gerealiseerd. Deze fase is de realisatie van ca. 80 appartementen, waarvoor in 2015 al 36 grondgebonden woningen zijn gesloopt. In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen aan welke stedenbouwkundige randvoorwaarden de nieuw te bouwen appartementen dienen te voldoen. Ook is opgenomen dat er voor ca. 400 m<sup>2</sup> (ca. 4 begane grond appartementen) een dubbelgebruik van wonen en/of een maatschappelijke functie mogelijk is. Eigen Bouw heeft meerdere appartementen in de directe omgeving en mogelijk ontstaat er in de toekomst behoefte aan bijvoorbeeld een woonzorgservicepunt.

### Extern draagvlak (partners)

Eigen Bouw informeert de direct omwonenden over de herontwikkeling van de locatie.

### Financiële consequenties

Deze Nota van Uitgangspunten is onderdeel van de gesloten intentieovereenkomst waarin de te verhalen kosten zijn opgenomen.

### Aanpak/uitvoering

Deze Nota van Uitgangspunten is onderdeel van de uitvraag die door Eigen Bouw zal worden gedaan voor het maken van een plan en realisatie van het plan. Voor de gemeente is deze Nota van Uitgangspunten het toetsingskader van de plannen. De vervolgstap is het opstellen van een anterieure overeenkomst met Eigen Bouw.

# Nota van Uitgangspunten Rubensstraat e.o.



April 2018

# ***Inhoudsopgave***

1. Inleiding
2. Beleidskaders
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten
4. Randvoorwaarden voor de planuitwerking
5. Vervolg

# 1. Inleiding

## Aanleiding

Verhuurder Stichting Eigen Bouw en de gemeente Deventer hebben een intentieovereenkomst ondertekend voor de herstart van de ontwikkeling van het braakliggende terrein tussen de Hobbemastraat, Rubensstraat, Ruysdealstraat en Nicolaas Maesstraat. Op deze bijzondere plek in de wijk Zandweerd nabij de IJssel worden ruim 80 duurzame appartementen gebouwd in het middeldure huursegment. Na de sloop van de eengezinswoningen op deze locatie in 2015, kan de herontwikkeling nu worden gestart. Hiermee wordt invulling gegeven aan de reeds in 2006 afgesproken intentie om op deze locatie nieuwe ruime appartementen te bouwen. Voor de 72 naastgelegen portiekflats aan de Rembrandtkade volgt renovatie.

## Ligging en karakteristiek

Voor de gehele Zandweerd geldt dat het tot de indijking een vloedgebied van de IJssel was waarin krekken en rivierarmen (meanders) lagen en de rivier vrij spel had. Met name de oude en dichtgeslibte armen van de IJssel kunnen in het verleden bevaarbaar zijn geweest. Deze armen kunnen daarom resten van schepen en aanlegconstructies bevatten. Op grotere diepte kunnen resten van flora en fauna uit prehistorische tijden tevoorschijn komen. Het gebied is tot in de 18e eeuw met name in gebruik geweest als weidegebied.

In de 80-jarige oorlog, met name in de periode rond 1580, stond nabij deze plaats De Sterke Schans, een groot fort met vier ronde bastions, waar de Spaanse troepen hun munitie opsloegen. Deze ligt echter vermoedelijk zuidoostelijk van het gebied, stroomopwaarts aan de IJssel. Het gebied vóór de dijk langs de Rembrandtkade is tot ver in de 20e eeuw in gebruik geweest als vlothaven voor houtvloten. Tijdens de economische crisis en de daaropvolgende werkverschaffing is in de periode rond 1935 door Heidemij de dijk verhoogd en verzwaard. Tevens is het binnenterrein, de Zandweerd Noord, opgehoogd om na de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) te worden volgebouwd.

De wijk Zandweerd Noord (1950 -1960) is gebouwd volgens de principes van het vierde CIAM-congres. Het is een modernistische, functionalistisch en gepland stadsdeel waarbij groen een belangrijke rol speelt en er sprake is van een duidelijke functiescheiding: wonen, leren en recreatie.

Het stadsdeel is daarbij ook sterk beïnvloed door de reactie die in 1956 op het congres volgde, wel Modernisme maar niet langer een stedelijk landschap dat vijandig was ten op zichte van de sociale harmonie. Een gevolg hiervan is de relatief weinig aanwezige hoogbouw. De hoogbouw die er is, is niet extreem hoog of overheersend en staat aan de rand van de wijk, met name aan de IJsselkade.

## 2. Beleidskader

### Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. 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. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. 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 passend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. 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 de stad 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.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk/dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

De Woonopgaven van de Woonvisie 2018 in het kort:

- Aansluiten op de kwaliteit en identiteit van de plek
- Ruimte voor bijzondere woonmilieus en ruimte voor creativiteit en innovatie
- Nieuwbouw in bestaande buurten levert een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving
- Variatie in aanbod voor diverse woonwensen, inkomens en levensfase over de wijken
- Inspelen op specifieke vraag van kleine huishoudens
- Goede spreiding van de sociale voorraad op wijk- en dorpsniveau
- Sociale voorraad op peil houden
- Toevoeging van op de sociale voorraad aansluitende segmenten (sociale koop hoog, middeldure koop en middeldure huur), om doorstroming te bevorderen.
- Energielastenreductie, o.a. door aardgasloos en duurzaam bouwen
- Flexibel en voor meerdere levensfase en geschikt bouwen
- Aandacht voor woonruimte voor pas afgestudeerden en starters op de arbeidsmarkt
- Ruimte voor (toekomstige) bewonersinitiatieven, ten minste 15% van de nieuwbouw bestaat uit (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- Zorg en begeleiding voor het zo lang mogelijk thuis kunnen wonen
- Natuurinclusief bouwen met borging ecologische kernkwaliteiten

Op de locatie wordt uitgegaan van het toevoegen van ca. 82 woningen in het middeldure huursegment. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld een woonservicepunt)(ca. 400 m<sup>2</sup>) binnen het complex. De maatschappelijke functie zal zijn een dubbelgebruik met wonen, waardoor dit nog flexibel in te vullen is. Dit programma past binnen de ambities van de Woonvisie en de prestatieafspraken die in dat kader met de Stichting Eigen Bouw zijn gemaakt.

## Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid “Op weg naar een duurzaam evenwicht” vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9<sup>e</sup> ambitie mbt mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen maatschappelijke organisaties en (mede)overheden. Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

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

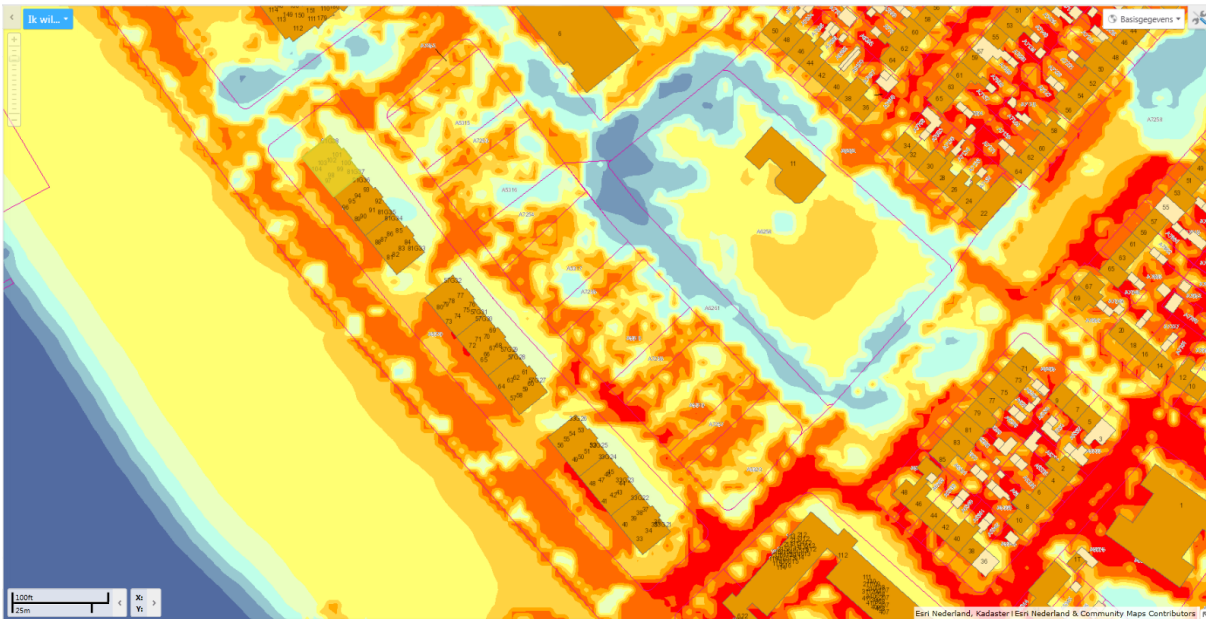
In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe Woonvisie en de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. Daarbij zijn onderstaande thema's van belang.

### ***Gebruik maken van gebiedskenmerken***

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande groenstructuren zo veel mogelijk in te passen dan wel te versterken. Ook om effecten als hitte stress (zie onderstaande afbeelding) te minimaliseren in binnenstedelijke gebieden.

### ***Groen- en waterstructuur / waterhuishouding***

Passend bij de gewenste stedelijke woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte een robuust groen karakter. Hiermee kan een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd en mogelijkheden gecreëerd om elkaar te ontmoeten, waardoor het plan bijdraagt aan sociale duurzaamheid. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem (zie onderstaande afbeelding Wolkkaart).



Kaartbeeld hittestesskaart



Kaartbeeld Wolkkaart met wateroverschotgebieden

## **Ecologie**

Ecologie is ook één van de drie pijlers van duurzaamheid zoals dat in Deventer benaderd wordt. In de Visie Duurzaam Deventer wordt ecologie als één der speerpunten genoemd. In die Visie staat de ambitie dat bij nieuwbouw nieuwe nestplaatsen voor Gierzwaluwen zoveel mogelijk standaard voorgeschreven worden. Daarmee geldt dat ook voor deze ontwikkellocatie. Het ecologie-speerpunt van de Visie Duurzaam Deventer is later (vaststelling door de gemeenteraad in 2013) uitgewerkt in de nota "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer". In het bij deze Nota behorende uitvoeringsprogramma staat: "Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheden voor Huismus en Gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent". Naast genoemde vogels kan natuurinclusief gebouwd worden waarbij ook aandacht is voor vleermuizen. Om de natuur in de stad beter te faciliteren zoveel mogelijk streekeigen soorten struiken en bomen in de groenvoorziening toe te passen waarbij de nadruk ligt op het stimuleren van broedvogels, wilde bijen en vlinders.



### ***Flexibiliteit***

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk: Zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn, zodat optimaal toegewerkt kan worden naar het uitgangspunt van de ongedeelde samenleving. Bijvoorbeeld de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, etc.

### ***Duurzame samenleving***

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te vergroten zal extra ingezet worden op de sociale cohesie in de nieuwe wijk. Dit kan door bijvoorbeeld:

- Gezamenlijke compostering van groenafval
- Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.)
- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud
- Deelauto initiatieven
- Buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opslag energie
- Afhaalpunt boodschappen
- Gezamenlijk gebruik dure materialen (peerby), Oppasouders

### ***Synergie / dubbelgebruik***

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen kan er voor gezorgd worden dat de verschillende plekken / ruimtes binnen het plangebied meerdere functies en betekenissen heeft. Groen elementen zijn bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief straatbeeld, beleving, ter voorkoming van hitte stress maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen. Punt van aandacht is in dit kader de opgave voor parkeren. Centrale parkeervoorzieningen kunnen wellicht ook voorzien worden van zonnepanelen voor duurzame energie opwek.

### ***Duurzaam inrichten en bouwen***

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het beeldkwaliteitsplan/kavelpaspoort zal dit verder uitgewerkt moeten worden b.v. het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Het toepassen van herbruikbare materialen, zoals straatbaksteen, is het uitgangspunt. Ook voor de woningen is dit het uitgangspunt. Bijvoorbeeld door hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden of herbruikbare materialen toe te passen (geen PVC, onbehandelde materialen e.d.).

### ***EPC 0 / BENG***

Vooruitlopend op de toekomstige BENG norm (naar verwachting van kracht vanaf 2020) is het uitgangspunt om de nieuwbouwwoningen in lijn met de motie 'stimuleren duurzame nieuwbouw', met een EPC van nul / Bijna Energie Neutraal te bouwen. Onderstaande uitgangspunten dragen bij aan het halen van die norm.

### ***Aardgasloos bouwen***

In de plangebied is een aardgasnetwerk aanwezig.. Conform het Oude Raadszaal Compact zullen voor verwarming en tapwater gekeken worden naar alternatieve mogelijkheden.. Hierbij kan gedacht worden aan een warmtepompsysteem, zonnepanelen en zonneboiler en wellicht zijn er mogelijkheden aan te sluiten op de duurzame energiesysteem dat op dit moment uitgewerkt wordt voor de wijk Park Zandweerd.

### ***Beperken energiegebruik***

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het uitgangspunt om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. Waarbij zo veel mogelijk zuid- en west georiënteerde (achter/binnen) tuinen. Dit in verband met het gebruiken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

### ***Opwekken hernieuwbare energie***

Uitgangspunt zal moeten zijn om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen of platte daken kunnen hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmte opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp of aansluiten op wijkvoorziening Park Zandweerd. Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrisch auto of een buurtaccu hierin ook een rol spelen.

In het op te stellen stedenbouwkundigplan en bestemmingsplan zal aangegeven moeten worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen op het vlak van duurzaamheid.

### ***Beeldkwaliteit en welstand***

In de ruimtelijke motivatie van het plan dienen de beeldkwaliteitscriteria/kavelaspoorten beschreven worden. Gezien het voornemen de locatie te ontwikkelen als woongebied ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de gebiedscriteria uit de welstandsnota. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitshoofdstuk aan de orde moeten komen zijn:

- plaatsing en oriëntatie;
- vorm en detaillering;
- materiaalgebruik en kleurgebruik (gevels en dak);
- verwijzing naar het verleden;
- vormgeving van overgangen privé-buitenruimte woningen en (collectieve) buitenruimte.

### 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het noordelijk deel van de Zandweerd geeft, voor wat betreft de bebouwingsstructuur, een redelijk evenwichtig beeld. Aan de IJsselkade staat een serie flats tussen de Van Vlotenlaan en de Frans Halsstraat. Het aantal flatwoningen is niet overmatig groot; het wijkbeeld wordt gedomineerd door laagbouw in langgerekte blokken.



Vanaf de Rembrandtflat naar het zuiden gezien is er sprake van ritmiek en een opeenvolging van flats. Deze aan de Rembrandtkade gesitueerde flats vormen samen een wand aan de IJssel met als belangrijkste kwaliteit het zicht over de rivier. De aanwezige flatgebouwen vormen een markant en herkenbaar ensemble in het IJselfront.

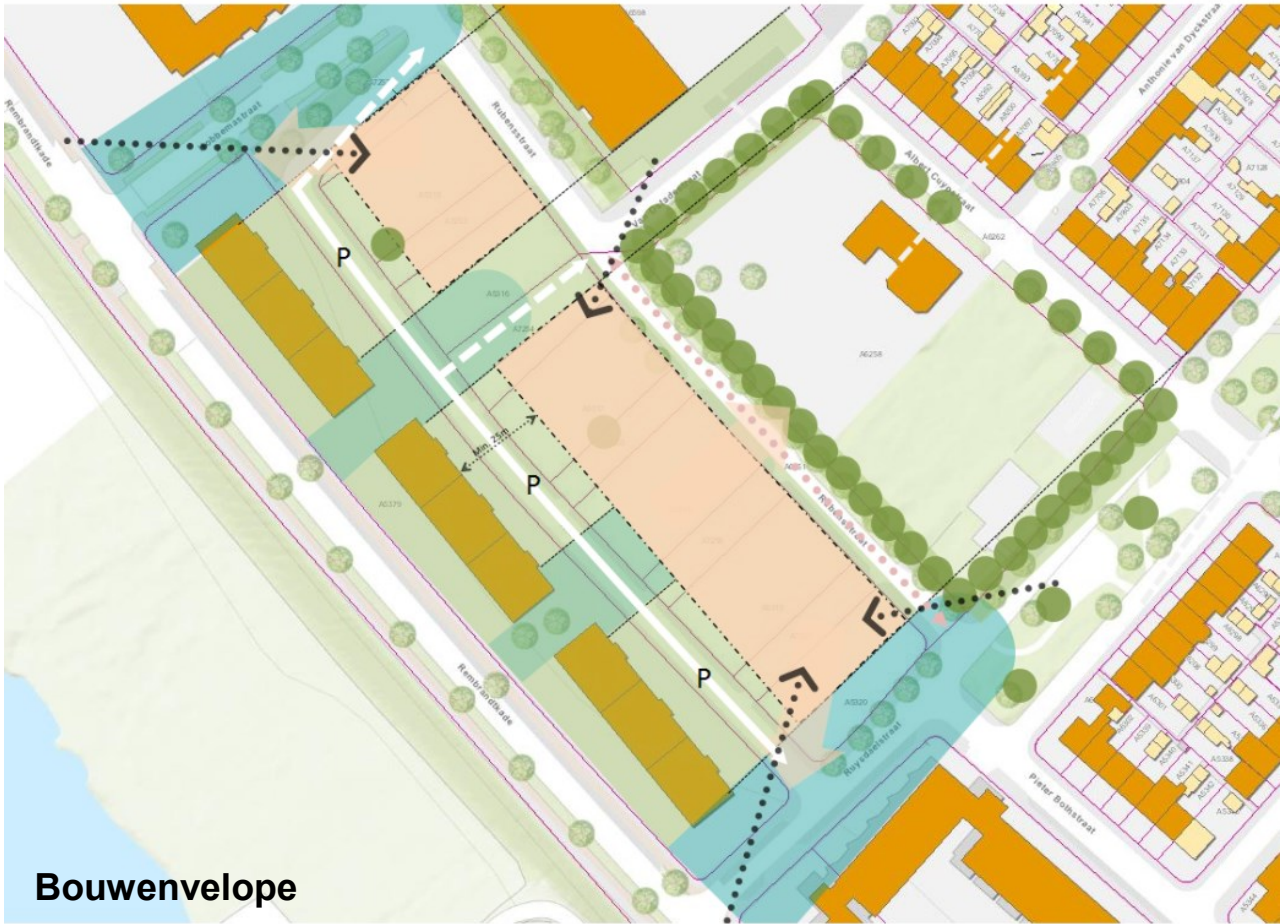


Het nieuw te vormen ensemble van flatgebouwen markeert de achterliggende woonbuurt binnen het ijsselfront. Hierbij dient gezocht te worden naar het optimaal benutten van de belangrijkste kwaliteit van de te ontwikkelen plek; de nabijheid en waar mogelijk het zicht op de rivier. Om de relatie van de wijk met de rivier te behouden is het belangrijk om de zogenaamde vista's ("De kroon van Deventer") ter hoogte van de Hobbemanstraat en Ruijsdaelstraat te behouden en waar mogelijk te versterken.



Bij het situeren van de voorgestane nieuwbouw is de belangrijkste opgave een nieuw ensemble te creëren dat zich verhoudt tot de 3 portiekflats aan de Rembrandtkade en de orthogonale structuur van de achterliggende buurt:

- Het nieuw te vormen ensemble van flatgebouwen blijft een markant onderdeel van het Ijsselfront.
- De nieuwe gebouwen achter de wand van de drie bestaande portiekflats sluiten aan op de rechtlijnige blokkenstructuur van de achterliggende buurt.
- De nieuwe gebouwen maken gebruik van, en richten zich op de binnenwijkse groene ruimte (o.a. terrein speeltuinvereniging).
- De hoogte van de nieuwbouw sluit aan bij de omliggende flatgebouwen en is maximaal gelijk aan het hoogste aanwezige flatgebouw.
- In de architectuur wordt gezocht naar eenheid tussen oud en nieuw.
- De Nicolaas Maesstraat vormt de ontsluiting en biedt ruimte voor het parkeren ten behoeve van de bestaande flatgebouwen en de nieuw te bouwen appartementencomplexen.
- Eventueel kan de Nicolaas Maesstraat worden verbonden met de Van Ostadestraat.
- De Rubenstraat kan desgewenst tussen de Van Ostadestraat en Ruijsdaelstraat worden omgevormd naar een (fiets)pad waardoor er een rustige zijde en groeiruimte kan worden gecreëerd voor de daar aanwezige bomen.



**Bouwenveloppe**

## 4. Randvoorwaarden voor de planuitwerking

### Inrichting openbare ruimte

Het is aan de initiatiefnemers om op basis van de in deze nota vastgestelde uitgangspunten een integraal inrichtingsplan op te stellen voor de ontwikkeling van de Rubensstraat e.o. . Naast de onderhavige nota vormt het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer hiervoor het algemene toetsingskader voor de door de gemeente in de toekomst te beheren openbare ruimte, te raadplegen via: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>.

Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen. Waar deze standaard in de praktijk niet voorziet in een duidelijke oplossing overlegt de gebruiker altijd met de contactpersoon van de gemeente Deventer. Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten, en daarbij het Programma van Eisen Openbare Ruimte hanteert

### Milieu

#### **Bedrijven en milieuzonering**

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

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

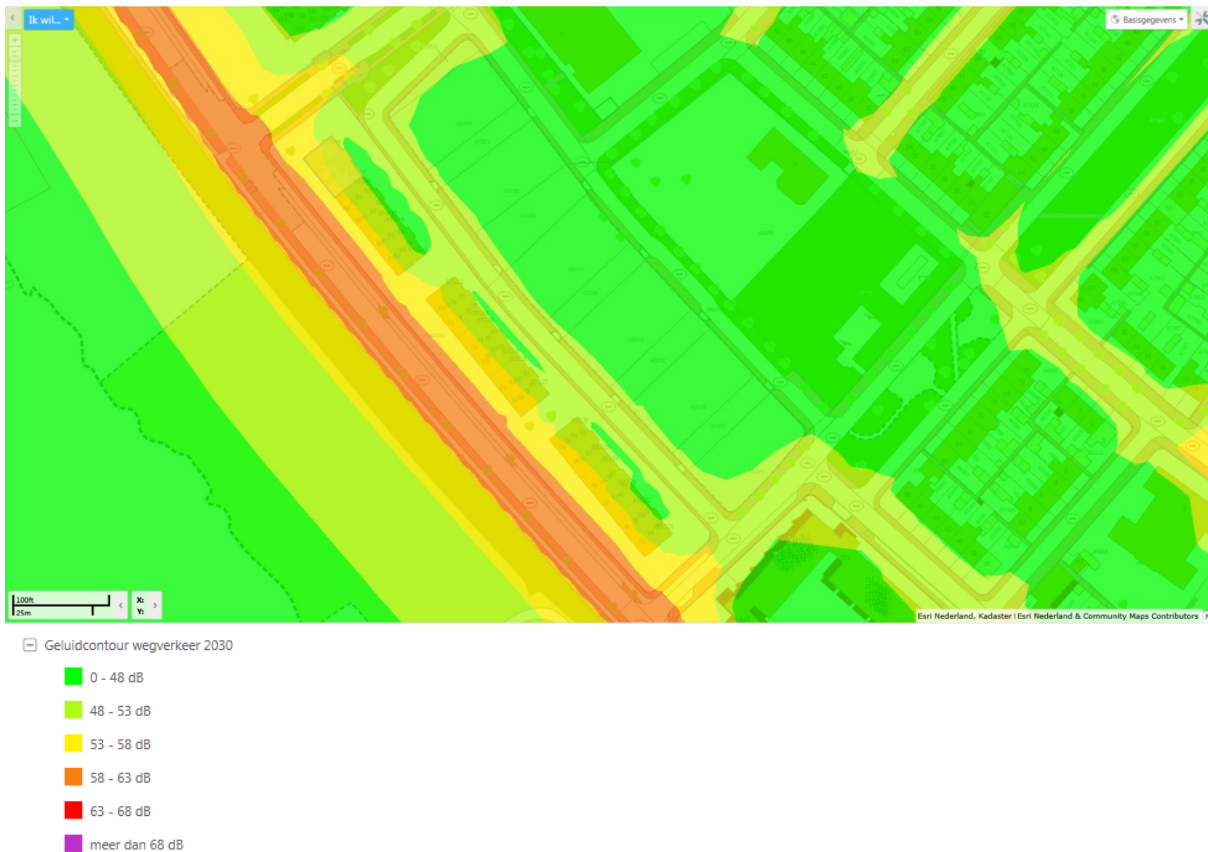
In de omgeving van het plangebied liggen enkele (bedrijfsmatige) functies zoals een basisschool en speeltuin die van invloed kan zijn op de leefomgevingskwaliteit binnen het plangebied. Voor het overgrote deel is de Zandweerd een woonomgeving. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met eventueel gevoelige functies binnen het plangebied.

#### **Akoestiek**

Nabij het plangebied liggen geen gezoneerd industrieterreinen of spoorwegen. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen en railverkeerslawaai zijn in dat kader geen aandachtspunten.

Ten aanzien van wegverkeer kan gesteld worden dat het plangebied ligt in de geluidszone van de Rembrandtkade. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op overige wegen rond het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Voor de 30 km/u wegen is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied voor het overgrote deel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Indien de planopzet inclusief ontsluitingsstructuur verder is uitgewerkt kan aangegeven worden of een akoestisch onderzoek en evt. hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Vanwege wegverkeerslawaai wordt de locatie als geschikt voor woningbouw geacht, wel dient vanuit een

goed woon- en leefklimaat een onderbouwing aangeleverd worden i.r.t. naastgelegen school en speeltuin.



Tekening 1: indicatie wegverkeerslawaai

## **Bodem**

### Bodem informatie

Ter plaatse van de appartementen (tussen de Nicolaes Maesstraat en de Rembrandtkade) is in 1993 door Tauw een indicatief onderzoek (kenmerk B3281523.P01/AVH) uitgevoerd. Bij het indicatieve onderzoek is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De kwaliteit van het grondwater is niet vastgesteld.

Ter plaatse van het openbare groen (tussen de Rubensstraat en Nicolaes Maesstraat) is in 1993 door Tauw een indicatief onderzoek (kenmerk R3281523.P07/AVH) uitgevoerd. Bij het indicatieve onderzoek zijn zintuiglijk lokaal bijmengingen met kool- en/of puindeeltjes aangetroffen. In de grond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, zink, benzeen en xylenen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

### Conclusie/tekst voor ruimtelijke procedure

Op basis van het historisch bodembestand is het plangebied niet verdacht voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging. Bij de uitgevoerde bodemonderzoek 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).

### Informatie voor aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen

De onderzoeken die op de locatie zijn uitgevoerd zijn niet meer actueel (> 5 jaar). Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit bouw, is een actueel verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 nodig.



- Bodeminformatie
- Locaties
- onbekend
  - Onverdacht/Niet verontreinigd (ONV)
  - Niet ernstig (NE)
  - Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd (NE)
  - Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd (NE)
  - Potentieel spoed (PS)
  - Pot. verontreinigd (PV)
  - Potentieel Ernstig (PE)
  - Potentieel Ernstig en Urgent (PEU)
  - Ernstig, niet urgent (ENU)
  - Ernstig, urgentie niet bepaald (EUNB)
  - Ernstig, geen spoed (EGS)
  - Ernstig, geen risico's bepaald (EGR)
  - Urgent, san binnen 4 jaar (U4JR)
  - Urgent, san binnen 5-10 jaar (U10JR)
  - Urgent, start san voor 2015 (U2015)
  - Ernstig, spoed, risico's wegnemen en uiterlij

Tekening 2: bodeminformatie

### ***Niet gesprongen explosieven***

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als verdacht voor NGE (zie onderstaande afbeelding; Rubensstraat en zuidhoek plangebied). Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkelt, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via onze bodemadviseur.





- NGE resultaten
- Onverdacht
  - ▨ Verdacht

Tekening 3: verdenking niet gesprongen explosieven

### **Luchtkwaliteit**

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

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

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

### **Ecologie/Natuur**

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig zijn. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabij gelegen Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluitwaarden). Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodel-berekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven.

Aanbeveling: naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt aanbevolen bij de planuitwerking ook aandacht te schenken aan natuurvriendelijk bouwen. Dit kan verder afgestemd worden met onze stadsecoloog.

### ***Externe veiligheid***

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied binnen invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Het plangebied ligt met circa 150m binnen het invloedsgebied groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel. De ontwikkelingen binnen het plangebied zullen onderbouwd moeten worden en beschouwd moeten worden op hun effecten voor het groepsrisico. Dit effect zal verantwoord moeten worden in het ruimtelijke besluit. De verwachting is dat plannen voor woningbouw binnen het plangebied te verantwoorden zijn vanuit externe veiligheid.

### ***Milieueffectrapportage***

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag omgevingsvergunning waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
- het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor o.a. ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd (bv stedelijke ontwikkelingsproject). Er is geen overgangsrecht van toepassing. Voor de beoogde ontwikkeling zal bepaald moeten worden of de ontwikkeling een dusdanige omvang heeft dat een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling door initiatiefnemer moeten worden ingediend bij de gemeente.

## **5. Vervolg**

Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden is er zicht op haalbaarheid. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling van de locatie. Voor de ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Zoals aangegeven is de uitwerking tot stedenbouwkundig plan daarbij het vertrekpunt.

Overeenkomstig de afdeling grondexploitatie van de Wro is een exploitatieplan verplicht. Deze plicht geldt niet indien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Daarom wordt voorgesteld voorafgaande aan de ontwikkeling en de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst te sluiten met betrekking tot het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en de planschade. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte nodig zijn.

Verder is uit verkennend (milieu)onderzoek gebleken dat er vanuit milieuoogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling van het terrein. Er moet tevens een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld voor de inpassing van het plan qua bodem, geluid, duurzaamheid, ecologieaspecten. Ook de nieuwe parkeer- en ontsluitingssituatie moet hierin worden toegelicht en er moet in het kader van de planologische procedure een watertoets uitgevoerd worden. In de procedure en bij de uitvoering is archeologie ook een punt van aandacht.

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij in vervolg op de gesloten start/intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst worden aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.