

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan

| 1- Notagegevens                  |             | 2- Bestuursorgaan                         |                 |
|----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer                       | 2018-001620 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 16-10-2018      |
| Datum                            | 02-10-2018  | <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  |
|                                  |             | - Weth. Verhaar                           | - Weth. Walder  |

| Besluitenlijst                          | d.d. | d.d.   | d.d.       |
|---|------|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | --   | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | 16-10-2018 |
|   |      | <input type="checkbox"/> Besloten            | --         |

| Routing          | d.d.       | par.  |                       |
|------------------|------------|---|-----------------------|
| Wethouder R.O.   | 02-10-2018 | <input checked="" type="checkbox"/> adj.secr. | 11-10-2018            |
| Programmamanager | 04-10-2018 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 05-10-2018            |
| Regiemanager     | 03-10-2018 | BIS Openbaar                                  |                       |
|                  |            | Status  | Definitief 2018-10-17 |

Bijlagen

Bestemmingsplan plankaart, regels en toelichting

B & W d.d.: 16-10-2018

Besloten wordt:

- 1 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'vaststelling bestemmingsplan "Burgemeester Crommelinlaan"' vast te stellen;
- 2 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 3 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 | Ja |
| Bekendmaking conform Awb              | Ja |

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Al geruime tijd is de gemeente Deventer in overleg met de ontwikkelaar over de ontwikkeling van de voormalige tennisparklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen tot een woningbouwlocatie. Voor deze locatie was in 2014 al een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Hier is in maart 2018 de bibliotheek locatie aan toegevoegd, wat de weg vrij heeft gemaakt voor een integraal ontwerp voor beide locaties voor de realisatie van 36 woningen.

In maart 2018 heeft uw college ingestemd met de anterieure overeenkomst en de nota van uitgangspunten voor het totale plangebied ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma (nr. 2017-002178). Daarnaast zijn de uitgangspunten voor verdere planvorming op hoofdlijnen geformuleerd.

Op 19 juni 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn *geen* zienswijze ingediend.

### Beoogd resultaat

Ontwikkeling van voormalige bibliotheek-, en tennisbaanlocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen als een woningbouwlocatie voor diverse, uiteenlopende woningmarktsegmenten.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- De nota Crommelinlaan-Diepenveen met daarbij de anterieure overeenkomst Nota 2017-002178-B.
- De nota voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan. Nota 2018-001062
- welstandnota

### Argumenten voor en tegen

#### Beslispunt 1

Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsnotitie "Burgemeester Crommelinlaan" vast te stellen;

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend. Hieronder een korte toelichting inhoudelijk over het bestemmingsplan;

In het huidige bestemmingsplan 'Digitalisering Analoge bestemmingsplannen' is op de tennisparklocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Het voorgestelde plan past echter niet helemaal binnen de wijzigingsregels. Daarnaast past het woningbouwplan niet binnen de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de bibliotheek. Hierdoor wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat de woningbouwontwikkeling mogelijk maakt.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen de locatie duurzaam en aardgasloos te ontwikkelen. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame (met oa zonnepanelen) toekomstbestendige woning.

Het programma bestaat uit 36 grondgebonden koopwoningen waarvan 30 woningen op de tennisbaanlocatie en 6 woningen op het bibliotheekterrein. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van het dorp Diepenveen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken.

#### Welstandsnotitie

Het plangebied behoort in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing'. In het plangebied word een andere type bebouwing uitgevoerd. Het plangebied behoort in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' dit zijn grof gezegd vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Met dit bestemmingsplan wijken we af van deze welstandseis. In het plangebied wordt de 'stempel bouw' (bebouwing die als een stempel heraald kunnen worden. Naast het plangebied ligt zo'n stempel. die wordt doorgevoerd in dit plangebied om beter te kunnen voldoen aan de woning behoefte in Diepenveen.

#### beslispunt 2&3

Het plan aan te bieden aan de gemeenteraad en de nota en het besluit openbaar te maken.

#### **Extern draagvlak (partners)**

De omwonenden zijn op dinsdag 27 maart 2018 uitgenodigd voor een inloopavond. De inloopavond is druk bezocht. Er heerste een positieve sfeer en er zijn vrijwel geen negatieve geluiden opgevangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

#### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten voor ontwikkeling van de locatie zijn op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening en risico van de exploitant.

#### **Aanpak/uitvoering**

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd en gedurende 6 weken kan er bij de Raad van State beroep ingesteld worden.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2018-001620

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijzen

16 oktober 2018

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester Crommelinlaan' vast te stellen;
2. voor het plangebied, zoals aangeduid in de notitie 'eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan' de welstandsnota te wijzigen;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

### Kern van het raadsvoorstel

Al geruime tijd is de gemeente Deventer in overleg met de ontwikkelaar over de ontwikkeling van de voormalige tennisparklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen tot een woningbouwlocatie. Voor deze locatie was in 2014 al een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Hier is in maart 2018 de bibliotheek locatie aan toegevoegd, wat de weg vrij heeft gemaakt voor een integraal ontwerp voor beide locaties voor de realisatie van 36 woningen. In maart 2018 heeft uw college ingestemd met de anterieure overeenkomst en de nota van uitgangspunten voor het totale plangebied ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma (nr. 2017-002178). Daarnaast zijn de uitgangspunten voor verdere planvorming op hoofdlijnen geformuleerd.

Op 19 juni 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn *geen* zienswijze ingediend.

### Beoogd resultaat

Ontwikkeling van voormalige bibliotheek-, en tennisbaanlocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen als een woningbouwlocatie voor diverse, uiteenlopende woningmarktsegmenten.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- De nota Crommelinlaan-Diepenveen met daarbij de anterieure overeenkomst Nota 2017-002178-B.
- De nota voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan. Nota 2018-001062
- welstandsnota

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P340-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de



geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 18 mei 2018;

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan Beslispunt 1

Het bestemmingsplan 'Burgemeester Crommelinlaan' vast te stellen;

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend. Hieronder een korte inhoudelijk toelichting over het bestemmingsplan.

In het Bestemmingsplan 'Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen' is op de tennisparklocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Het voorgestelde plan past echter niet binnen de wijzigingsregels. Daarnaast past het woningbouwplan niet binnen de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de bibliotheek. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de woningbouwontwikkeling mogelijk.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen de locatie duurzaam en aardgasloos te ontwikkelen. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame (oa zonnepanelen) en toekomstbestendige woning. Het programma bestaat uit 36 grondgebonden koopwoningen waarvan 30 woningen op de tennisbaanlocatie en 6 woningen op het bibliotheekterrein. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van het dorp Diepenveen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Voor het bestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd zoals ecologie, veiligheid, bodem en woningbouwprogramma. het bestemmingsplan geen belemmeringen

Op 19 juni 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn *geen* zienswijze ingediend.

#### Beslispunt 2

Voor het plangebied, zoals aangeduid in de notitie 'eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan' de welstandsnota te wijzigen;

In het plangebied word een andere type bebouwing uitgevoerd. Het plangebied behoort in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' dit zijn grof gezegd vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Met dit bestemmingsplan wijken we af van deze welstandseis. In het plangebied wordt de 'stempel bouw' (bebouwing die als een stempel heraald kunnen worden. Naast het plangebied ligt zo'n stempel. die wordt doorgevoerd in dit plangebied om beter te kunnen voldoen aan de woning behoefte in Diepenveen.

#### Besluitpunt 4: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en het verhaal van de kosten gaat via de grondverkoop, waarmee het verhaal van de kosten is verzekerd.

### **Ketenpartners/ participatie**

eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan

De provincie Overijssel en Waterschap hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

De omwonenden zijn op dinsdag 27 maart 2018 uitgenodigd voor een inloopavond. De inloopavond is druk bezocht. Er heerste een positieve sfeer en er zijn vrijwel geen negatieve geluiden opgevangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten voor ontwikkeling van de locatie zijn op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening en risico van de exploitant.

### **Betrokkenheid van de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan treed in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Tegen het besluit om af te wijken van de welstandsnota staat geen beroepsmogelijkheid open.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan  
**Voorstelnummer** 2018-001620  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018, nummer 2018-001620.

### **BESLUIT**

- 1 Het bestemmingsplan 'Burgemeester Crommelinlaan' vast te stellen;
- 2 voor het plangebied, zoals aangeduid in de notitie 'eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan' de welstandsnota te wijzigen;
- 3 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

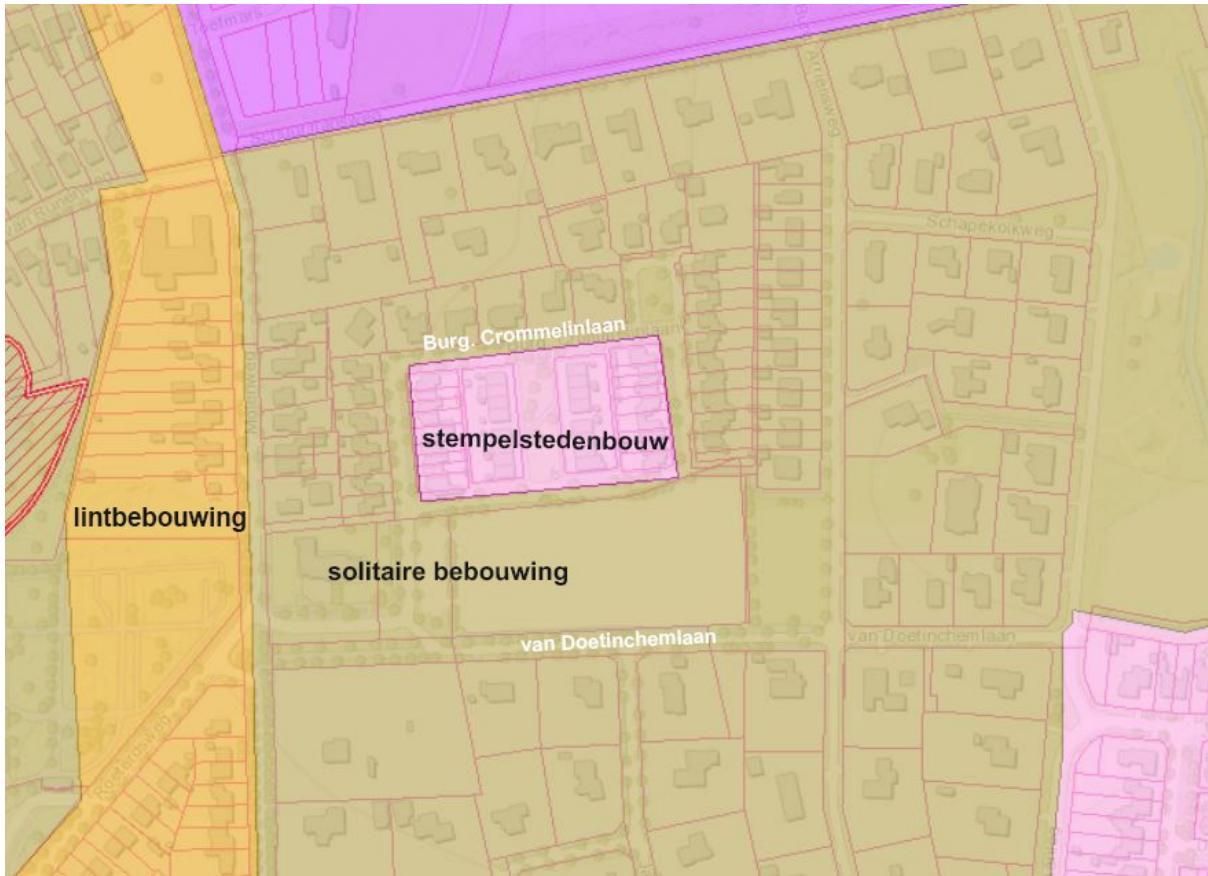
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

R. Weernekers

R.C. König



Afb. 1. Welstandsnota



Afb. 2. Stedenbouwkundig plan Crommelinlaan

Het plangebied "Burgemeester Crommelinlaan" valt in de Welstandsnota van de gemeente Deventer geheel binnen de gebiedscriteria voor "solitaire bebouwing". Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven, zoals villawijken. De bestaande woonbuurt ten noorden van het voormalige tennispark aan de Burg.Crommelinlaan (nrs. 4 t/m 70) valt in de Welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor stempel stedenbouw. Dit zijn planmatig ontworpen buurten waarbij bouwblokken in een regelmatig en terugkerend patroon zijn gestempeld.

In het ontwerp zal voor de woningen op de bibliotheeklocatie moeten worden voldaan aan de gebiedscriteria voor "solitaire bebouwing", conform de Welstandsnota. Voor de bouwblokken op de tennisbaanlocatie is ervoor gekozen deze aan te laten sluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing aan de noordzijde. Deze opzet levert een meerwaarde op voor de groene omgeving, en meer in het bijzonder voor het groene beeld van de bomenrijen langs de van Doetinchemlaan. Het bovenstaande betekent dat voor de geprojecteerde bebouwingsblokken (binnen het rood omkaderde gebied in afb.2.) toepassing van de gebiedscriteria voor "stempel stedenbouw" wordt voorgesteld.

Dit betekent dat voor deze blokken wordt afgeweken van de gebiedstypering uit de welstandsnota.

**Burgemeester Crommelinlaante Diepenveen**

# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3          | Groen                           | 9         |
| Artikel 4          | Verkeer - Verblijfsgebied       | 10        |
| Artikel 5          | Wonen                           | 11        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 2          | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>15</b> |
| Artikel 7          | Anti-dubbelregel                | 15        |
| Artikel 8          | Algemene gebruiksregels         | 16        |
| Artikel 9          | Algemene afwijkingsregels       | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>19</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                  | 19        |
| Artikel 11         | Slotregel                       | 20        |

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen met identificatienummer NL.IMRO.0150.P340-VG01 van de gemeente Deventer;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanbouw

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bed&breakfast-voorziening

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

### 1.9 beroep of bedrijf aan huis

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

### **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.12 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.13 bijgebouw**

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

### **1.14 bouwen**

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

### **1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.16 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder.

### **1.17 bouwperceel**

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

### **1.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.19 bouwvlak**

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

### **1.20 bouwwerk**

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

### **1.21 detailhandel**

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

### **1.22 erf**

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

### **1.23 gastouderopvang**

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

### **1.24 gebouw**

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

### **1.25 hoofdgebouw**

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

### **1.26 kleinschalige kinderopvang**

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

### **1.27 kleinschalig peuterspeelzaalwerk**

de verzorging, de opvoeding en het bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen uitsluitend bestemd voor kinderen vanaf de leeftijd van twee jaar tot het tijdstip waarop die kinderen kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen;

### **1.28 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens**

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

### **1.29 peil**

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

### **1.30 prostitutie**

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

### **1.31 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een vorm alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.32 uitbouw**

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

### **1.33 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### **1.34 woning/ wooneenheid**

een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. kunstobjecten;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de tot Groen bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- e. kunstwerken;
- f. kunstobjecten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de tot Verkeer - Verblijfsgebied bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;

## **Artikel 5 Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in vrijstaande woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 8.1;

met de daarbij behorende

- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

- a. Op de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' woningen in rijen van maximaal vier aaneen gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen en vrijstaand' in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **5.2.2 Woningen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in de vorm van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximum bouwhoogte van een woning mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- d. de maximum goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 meter bedragen;

#### **5.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, of niet meer dan 0,50 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 meter is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;



- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de afstand vanaanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 meter bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 meter bedragen.

#### **5.2.4 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. overkappingen dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of verlengde hiervan te worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 meter mag bedragen.

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

#### **5.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder a en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 meter bedraagt;
- b. artikel 5.2.3 onder sub f en wordt toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 meter;

#### **5.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; en
- d. de parkeersituatie.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De verplichting zoals benoemd onder sub a geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 0,50 meter onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 meter onder maaiveld kan door het college van burgemeester en wethouders een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### **6.2.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing als:

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

#### **6.2.3 Voorwaarden**

Het college van burgemeester en wethouders kan een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 meter onder maaiveld.

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

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 meter onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het

- aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking

### **6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

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

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

### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  - 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders al voldoende vaststaat;
  - 2. als de grondingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, met in achtname van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

### **6.3.4 Voorwaarden**

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden;
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

### 8.2 Parkeren

#### 8.2.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

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

#### 8.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### 8.2.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

### **8.3 Kleinschalige kinderopvang**

#### **8.3.1 Gebruik kleinschalige kinderopvang**

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

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

#### **8.3.2 Toepassingsbereik**

Artikel 8.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu$ T).

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 10.1.1 Algemeen

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

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

#### 10.1.2 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 10.1.1 met maximaal 10%.

#### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

#### 10.2.1 Algemeen

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

#### 10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen.

**Burgemeester Crommelinlaante Diepenveen**

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen  | 4         |
| 1.2 Ligging plangebied  | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen         | 5         |
| 1.4 Leeswijzer  | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>   | <b>6</b>  |
| 2.1 Programma   | 6         |
| 2.2 Huidige stedenbouwkundige context   | 6         |
| 2.3 Stedenbouwkundige inpassing inbreidingslocatie Burgemeester Crommelinlaan | 7         |
| 2.4 Beeldkwaliteit  | 10        |
| 2.5 Inrichtingsplan   | 11        |
| 2.6 Sociale veiligheid  | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>   | <b>12</b> |
| 3.1 Algemeen  | 12        |
| 3.2 Europees beleid en Rijksbeleid  | 12        |
| 3.3 Provinciaal beleid  | 14        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid   | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>                               | <b>23</b> |
| 4.1 Algemeen  | 23        |
| 4.2 Bodem   | 23        |
| 4.3 Externe veiligheid  | 23        |
| 4.4 Luchtkwaliteit  | 27        |
| 4.5 Verkeer en parkeren   | 28        |
| 4.6 Archeologie en cultuurhistorie  | 29        |
| 4.7 Bedrijven en milieuzonering   | 31        |
| 4.8 Natuur  | 31        |
| 4.9 Geluid  | 32        |
| 4.10 Water  | 32        |
| 4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking                                     | 35        |
| 4.12 Duurzaamheid   | 36        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>                                | <b>39</b> |
| 5.1 Algemeen  | 39        |
| 5.2 Verbeelding   | 39        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>  | <b>42</b> |
| 6.1 Algemeen  | 42        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid   | 42        |
| <b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>  | <b>43</b> |
| 7.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure                                 | 43        |
| 7.2 Ontwerp-bestemmingsplan   | 43        |
| 7.3 Beroep  | 43        |

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Tussen de Van Doetinchemlaan en Burgemeester Crommelinlaan in Diepenveen zijn de voormalige tennisvelden van tennisvereniging de Schapekolk en het leegstaande bibliotheekgebouw gevestigd. De tennisvereniging heeft zich in 2016 kunnen huisvesten op het vrijgekomen sportpark in Borgele. De gemeente wil de bibliotheeklocatie verkopen en bij voorkeur een integrale ontwikkeling van de tennis- en bibliotheeklocatie mogelijk maken. In de structuurvisie Diepenveen is de voormalige tennislocatie aangemerkt

als geschikte woningbouwlocatie. In het verlengde hiervan is de bibliotheeklocatie bijgevoegd. Een ontwikkelaar is bereid hier invulling aan te geven door op de tennis- en bibliotheeklocatie 36 woningen te realiseren.

In het huidige bestemmingsplan is op de tennislocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Het voorgestelde plan past echter niet helemaal binnen de wijzigingsregels. Daarnaast past het woningbouwplan niet binnen de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de bibliotheek. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat de woningbouwontwikkeling mogelijk maakt.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt oostelijk van het dorpscentrum in Diepenveen en strekt zich in oost-west richting uit van de Molenweg tot de Burgemeester Arriënsweg aan de westzijde. In noord-zuid richting ligt de locatie op de overgang van de bosrijke woonbuurt aan de zuidzijde en de woonbuurt 'Burgemeester Crommelinlaan' aan de noordzijde. De getekende plangrens omvat zowel het eigendom van de ontwikkelaar, de bibliotheeklocatie als de openbare ruimte. Herinrichting van de openbare ruimte zal nodig zijn als gevolg van het plan.



Afbeelding 1.1 - Plangebied inbreidingslocatie

### 1.3 Vigerend bestemmingplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen, vastgesteld op 1 juni 2016. Het plangebied valt binnen de bestemming: 'Sport' met de aanduiding 'Tennisbaan', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De locatie met de bestemming 'Sport' is daarnaast aangegeven als 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied - 8'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend maatschappelijke functies toegestaan, zoals de bibliotheek. De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tennisbanen en de daarbij horende infrastructurele voorzieningen zoals erven en terreinen en parkeervoorzieningen. Op de locatie mogen alleen bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de (sport)bestemming en binnen het bouwvlak gesitueerd worden.



Afbeelding 1.2 - Uitsnede bestemmingsplankaart

Binnen de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Sport' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Hieraan is een aantal wijzigingsregels verbonden. Zo mogen er bij wijziging niet meer dan 12 woningen in het gebied gebouwd worden, en mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 20 procent.

Het ontwikkelplan van de initiatiefnemer is niet te realiseren binnen de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de bestemming 'Sport'. De wijzigingsbevoegdheid laat 12 woningen toe, waar het ontwikkelplan uitgaat van 30 woningen. Ter plaatse van de bibliotheeklocatie zijn 6 woningen voorzien. Het huidige bestemmingsplan staat hier geen woningen toe. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in een actueel planologisch kader voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling voorzien.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van Europa, het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels en de verbeelding. Hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de planprocedure beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Programma

In de structuurschets Diepenveen werd uitgegaan van de bouw van appartementen. Als gevolg van de sterk gewijzigde maatschappelijke en economische omstandigheden is de programmatische invulling zoals die in 2004 in de structuurvisie werd vastgelegd niet langer richtinggevend. Het programma bestaat uit 36 grondgebonden woningen waarvan 30 woningen op de tennisbaanlocatie en 6 woningen op het bibliotheekterrein. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van het dorp Diepenveen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken.

In overleg is met de initiatiefnemer overeengekomen minimaal 7 woningen aan te bieden in het koopsegment tot € 200.000,- VON, en dat voor de overige woningen op de tennisbaanlocatie gekomen wordt tot een mix in de prijsklasse € 200.000,- tot € 225.000,- VON en een aantal woningen in de prijscategorie € 225.000,- tot € 250.000,- (alle prijzen exclusief duurzaamheidsmaatregelen). De 6 woningen op het terrein van de bibliotheek kunnen in een hogere prijsklasse worden gerealiseerd: 4 stuks 2-onder-1 kapwoningen voor huur en/of koop (prijscategorie € 300.000,- tot € 350.000,- VON excl. duurzaamheid) en 1 vrijstaande woning voor koop (prijscategorie € 350.000,- tot € 450.000,- VON). Voor één kavel wordt geen prijsgrens gehanteerd.

In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken dat de nieuwe locatie aardgasloos en duurzaam wordt aangelegd. Verdergaande verduurzaming van een woning vraagt extra investeringen (warmtepomp, verduurzaming woningschil, zonnepanelen e.d.) Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat elke woning daardoor maximaal € 15.000 VON duurder mag worden ten opzichte van bovengenoemde VON-prijzen, met uitzondering van de 7 sociale koopwoningen tot € 200.000,-. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame en toekomst bestendige woning.

### 2.2 Huidige stedenbouwkundige context

Het plangebied zelf is in de huidige situatie ingericht als sportterrein met tennisvelden, een bijbehorende parkeerplaats en de voormalige bibliotheek. De tussenliggende openbare ruimte heeft verschillende functies: verkeer, parkeren en groen. De locatie van het tennisvelden is omzoomd met bomen en bevat verder zelf zeer beperkt bebouwing of groenobjecten. In potentie vormt de langgerekte locatie samen met de bibliotheeklocatie aan de westzijde en het trapveldje aan de oostzijde een robuuste groene zone die bij kan dragen aan de woonkwaliteit, structuur en oriëntatie in dit deel van Diepenveen. Uitgangspunt is om deze potentiële kwaliteit te benutten.

Het plangebied ligt op het snijvlak van een aantal duidelijk te onderscheiden ruimtelijke eenheden in Diepenveen. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt aan de Burgemeester Crommelinlaan (a). Deze buurt heeft een planmatige opzet met een rechthoekig stratenpatroon. Centraal in de buurt ligt een groene hof (h) van waaruit een duidelijke zichtrelatie met het plangebied aanwezig is. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de Molenweg (c), een karakteristiek en ruim opgezet bebouwingslint.





Afbeelding 2.1 - Luchtfoto met overzicht huidige stedenbouwkundige context vanuit het noorden gezien

Aan de zuid- en oostzijde grenst de locatie aan de ruim opgezette groene woonbuurten met villa's, het zogenaamde 'boswonen' milieu (B). Hier staan vrijstaande villa's op riante en groene kavels. Door de afmetingen is er naast de woningen ook veel ruimte voor bomen op de kavels, waardoor het bosachtige karakter kan ontstaan. Kenmerkend is ook de robuuste bomenlaan (d) langs de van Doetinchemlaan. Uitgangspunt is om de karakteristieken van het boswonen te respecteren en duidelijk zichtbaar te houden. Dit met name door een bufferruimte – met daarin de bestaande houtwal - tussen toekomstige bebouwing en het boswonen in te passen.

## 2.3 Stedenbouwkundige inpassing inbreidingslocatie Burgemeester Crommelinlaan

Deze planvisie is er op gericht om de herontwikkeling van het tennisbaancomplex zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging en vraagt om een bijzondere invulling. Een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdopzet, groenstructuur en de schaal van de woonbebouwing in de omgeving is daarbij ook maatgevend.

### 2.3.1 Situering bebouwing

Voor de situering van de bebouwing zijn met name de uitgangspunten uit de structuurvisie Diepenveen bepalend. Volgens de structuurvisie is het uitgangspunt om drie gebouwen met appartementen te realiseren, en deze bebouwing als losse, vrijliggende objecten in het groen te plaatsen. De actuele situatie in de woningmarkt betekent echter dat, om woningbouw haalbaar te maken, beter aansluiting kan worden gezocht bij de aangrenzende woonbuurt en de bestaande woonstraten.

Het onderscheidende karakter van de voorgenomen ontwikkeling komt tot uitdrukking in de verhouding open groene ruimte en bebouwing. De randen van de locatie moeten groen en open blijven en een forse maat hebben (zie figuur 2.2). Met een bebouwingspercentage van 15 à 20 % conform de wijzigings- bevoegdheid in het geldende bestemmingsplan van het plangebied krijgt de locatie een open karakter.





Afbeelding 2.2 – Groene geleding van de locatie: brede groene zones langs de randen en tussen de bebouwing onderling

### 2.3.2 Typologie en oriëntatie

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met grondgebonden woningen. Ruimtelijk gezien is dat mogelijk als daarmee wordt aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving en de aanwezige groenwaarden zo veel mogelijk worden gerespecteerd. De groene karakteristiek van de zone kan juist worden aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven. Gezien de aard van het voorgestelde programma is het wenselijk om ruimtelijk aan te sluiten op de Burgemeester Crommelinlaan en de aangelegen woonbebouwing. De nieuwe bebouwing kan dan ruimte vrijlaten voor een openbaar toegankelijke parkstrook langs de van Doetinchemlaan met de waardevolle monumentale bomenrijen ter weerszijden, en het zuidelijk gelegen gebied met 'boswonen'.

Het is de bedoeling om de woningen te clusteren in 3 stedenbouwkundige bouwblokken, die qua structuur, oriëntatie en woningbouwtypologie aansluiten op de bebouwingsstructuur in de directe omgeving. Dit betekent een open structuur van vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen op de bibliotheeklocatie en grondgebonden rijenwoningen op de locatie van het huidige tennispark. De nieuwe bebouwing laat ruimte voor een openbaar toegankelijke parkstrook langs de van Doetinchemlaan met de waardevolle monumentale bomenrijen ter weerszijden, en het zuidelijk gelegen gebied met de bestaande woningen in de bosachtige omgeving (zie afbeelding 2.2)



Afbeelding 2.3 - Stedenbouwkundige verkenning en inbreiding Burgemeester Crommelinlaan

Bij de situering van de rijenwoningen op de tennisbaanlocatie wordt aangesloten op de bebouwingsrichting en de rooilijnen van de laagbouw ten noorden van de Crommelinlaan. Hierdoor kan het aanwezige groene hof worden doorgezet in het nieuwbouwplan tot aan de nieuwe groene zone langs de van Doetinchemlaan.

Langs de Burg. Crommelinlaan blijven de waardevolle bomen gehandhaafd. Uitheemse bomen en onderbegroeiing worden weggehaald waardoor de nieuwe woonbuurt een open karakter krijgt en ruimte ontstaat voor (haaks)parkeerplaatsen.

Op de bibliotheeklocatie wordt eveneens aangesloten op de karakteristiek van de bestaande aangrenzende bebouwing. Dit betekent dat hier vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. In de verkavelingsopzet is aan de Molenweg ruimte voor twee geschakelde woningen en een vrijstaande woning op de hoek met de Burg. Crommelinlaan. De nieuwe woningen vormen een afronding van de Molenweg. Voor de hoekwoning geldt als uitgangspunt dat deze een tweezijdige oriëntatie krijgt op de Molenweg en op de Burg. Crommelinlaan. Deze hoek ligt in het zicht van de Roeterdsweg en markeert de Burg. Crommelinlaan als entree van de nieuwbouw en het achterliggende woongebied. Aan de zijde van de Burg. Crommelinlaan is eveneens ruimte voor een tweekapper en een vrijstaande woning.

### 2.3.3 Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Burgemeester Crommelinlaan. Ook in de toekomstige situatie is een (primaire) ontsluiting via de Burgemeester Crommelinlaan het meest voor de hand liggend. Een tweede (secundaire) ontsluiting via de van Doetinchemlaan is niet nodig en vanwege de beperkte breedte van deze weg (ca. 4 meter) niet wenselijk.

### 2.3.4 Parkeren

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen claim op bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte van de omliggende buurten ontstaan. In de stedenbouwkundige verkenning (zie figuur 2.3.) is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor

'wonen' toegepast, zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor woningen twee- onder een kap en vrijstaand geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. Het plan voorziet in voldoende parkeerbehoefte. In paragraaf 4.5 is dit nader onderbouwd.

## 2.4 Beeldkwaliteit

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor "solitaire bebouwing". Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven, zoals villawijken. De woonbuurt ten noorden van de locatie valt binnen de gebiedscriteria voor stempel stedenbouw. Dit zijn planmatig ontworpen buurten waarbij bouwblokken in een regelmatig en terugkerend patroon zijn gestempeld.

Door de bouwblokken aan te laten sluiten bij het karakter van de aansluitende bestaande bebouwing zal voor de woningen op de bibliotheeklocatie moeten worden voldaan aan de gebiedscriteria voor "solitaire bebouwing". De beoogde bebouwingblokken op de tennisbaanlocatie echter vallen, met de aansluiting op de bebouwingstypologie van de bebouwing aan de noordzijde, binnen de gebiedscriteria voor "stempel stedenbouw". Dit betekent dat voor deze blokken wordt afgeweken van de gebiedstypering uit de welstandsnota. Deze opzet levert een meerwaarde op voor de groene omgeving, en meer in het bijzonder voor het groene beeld van de bomenrijen langs de van Doetinchemlaan.



Afbeelding 2.4 - Uitsnede welstandsnota ter plaatse van het plan plangebied

In de ontwerpfase van het stedenbouwkundig plan gelden de volgende richtlijnen:

- Vorm bouwmassa;
  - a. Eenvoudige hoofdvorm;
  - b. Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
  - c. Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Vormgeving overgangen privé buitenruimte woningen en (openbare) buitenruimte woningen
- Ten aanzien van architectonische expressie, materiaalgebruik en detaillering dient te worden voldaan aan de gebiedscriteria voor solitaire bebouwing (bibliotheeklocatie) respectievelijk stempel stedenbouw (tennispark). Voor de uiteindelijke beheerfase geldt hetzelfde onderscheid.

## 2.5 Inrichtingsplan

Voor de ontwikkeling zijn in het plan- en studiegebied ook aanpassingen nodig in de inrichting van de openbare ruimte, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken. Het Programma van Eisen Openbare Ruimte is de standaard van de gemeente voor nieuwe ontwikkeling,

herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). Het is aan de initiatiefnemer om een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- hoe het groene karakter behouden en versterkt wordt, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- hoe de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied plaatsvindt;
- hoe de gewenste langzaam verkeersverbindingen worden ingepast;
- hoe de ontsluiting voor auto's op een goede en veilige wijze wordt ingepast;
- hoe de ontsluitingslus van het groene hof vrij blijft van parkeren;e
- hoe de parkeervoorzieningen zijn ingepast, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en dorpse setting, en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling;
- verlichting en ander straatmeubilair.

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

## 2.6 Sociale veiligheid

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen. Speciale aandacht verdient de inrichting van het groene middengebied tussen de twee bouwblokken met rijenwoningen. Met een adequate inrichting dient overlast door niet geoorloofd parkeren, door ongewenst gedrag door buitenstaanders e.d. te worden voorkomen.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Algemeen

Om een goed beeld te krijgen van het beleidskader en de wetgeving voor dit bestemmingsplan is een overzicht gegeven van relevant bestaand Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## 3.2 Europees beleid en Rijksbeleid

### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het Rijk de ambities voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn niet van betekenis voor dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid.

### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). 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 en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en onderwerpen als 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. Bij dit bestemmingsplan zijn de genoemde nationale belangen niet aan de orde. Om deze reden hoeft niet verder getoetst te worden aan de regels van het Barro.



### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke drie treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

#### *Betekenis voor het project*

De ladder dient doorlopen te worden wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bijvoorbeeld een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In dit geval betreft het een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van 36 woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient het initiatief gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.11 gaat verder in op de ladderonderbouwing.

### **3.2.4 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed gekomen, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

#### *Betekenis voor het project*

De Europese kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

### **3.2.5 Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming van het land tegen overstromingen, op de beschikbaarheid van voldoende schoon drinkwater en voldoende water dat bruikbaar is voor verschillende andere doeleinden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de watertoets moet worden aangetoond op welke wijze in het betreffende ruimtelijke plan rekening is gehouden met de doelstellingen van het waterbeleid.

#### *Betekenis voor het project*

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

### **3.2.6 Conclusie Europees en Rijksbeleid**

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid. Bij deze herontwikkeling zal sprake zijn van een zorgvuldig ruimtegebruik.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Provincie en provinciale ruimtelijke ordening**

Sinds 1 mei 2017 zijn de Provinciale Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening van kracht. Hierin is het beleid voor de fysieke leefomgeving van Overijssel weergegeven. In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. Leidende principes bij initiatieven in de fysieke leefomgeving zijn duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen worden gewaarborgd door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambitie gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierin staan de stappen *of*, *waar* en *hoe* centraal. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd.

#### **1. Of - Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Allereerst is de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is wordt onder andere bepaald door de generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Generieke beleidskeuzes van EU en Rijk zijn in paragraaf 3.2 behandeld. Generieke provinciale beleidskeuzes met betrekking tot de inbreiding Burgemeester Crommelinlaan zijn:

##### **a. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.**

Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Deze nadere invulling bestaat uit: integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming, en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

##### *Integraliteit*

Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden.

##### *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 behoeften 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.

### *Concentratiebeleid*

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 Deventer Stedendriehoek. 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.

### *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 bebouwd gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbesteding en transformatie van de fysieke leefomgeving.

### *Betekenis project*



Hoofdstuk 4, paragraaf 4.11 gaat verder in op de ladderonderbouwing.

b. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven zondermeer mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast
- het veilig stellen van ons drinkwater
- het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- de bescherming van zeldzame of unieke landschapswaliteiten
- het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende zwaarwegende publieke belangen van toepassing:

- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone drinkwatervoorziening. In een boringsvrije zone bevinden zich beschermende bodemlagen tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken. In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan. Ook geldt een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen en een verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren. Het belang van het water is kaderstellend.

Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen. Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan vanwege de (mogelijke) risico's van opwarming of verontreiniging van het grondwater. Met deze maatregelen wil de provincie de kwaliteit van het grondwater dat voor de drinkwatervoorziening wordt gebruikt, veilig stellen. Drinkwater is van levensbelang. De duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening is in de Drinkwaterwet vastgelegd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

- Boringsvrije zone Salland Diep

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Salland Diep. Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen worden toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is.

In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kaderstellend.

### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en -verordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de visie en verordening. De ontwikkelingen

dragen daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

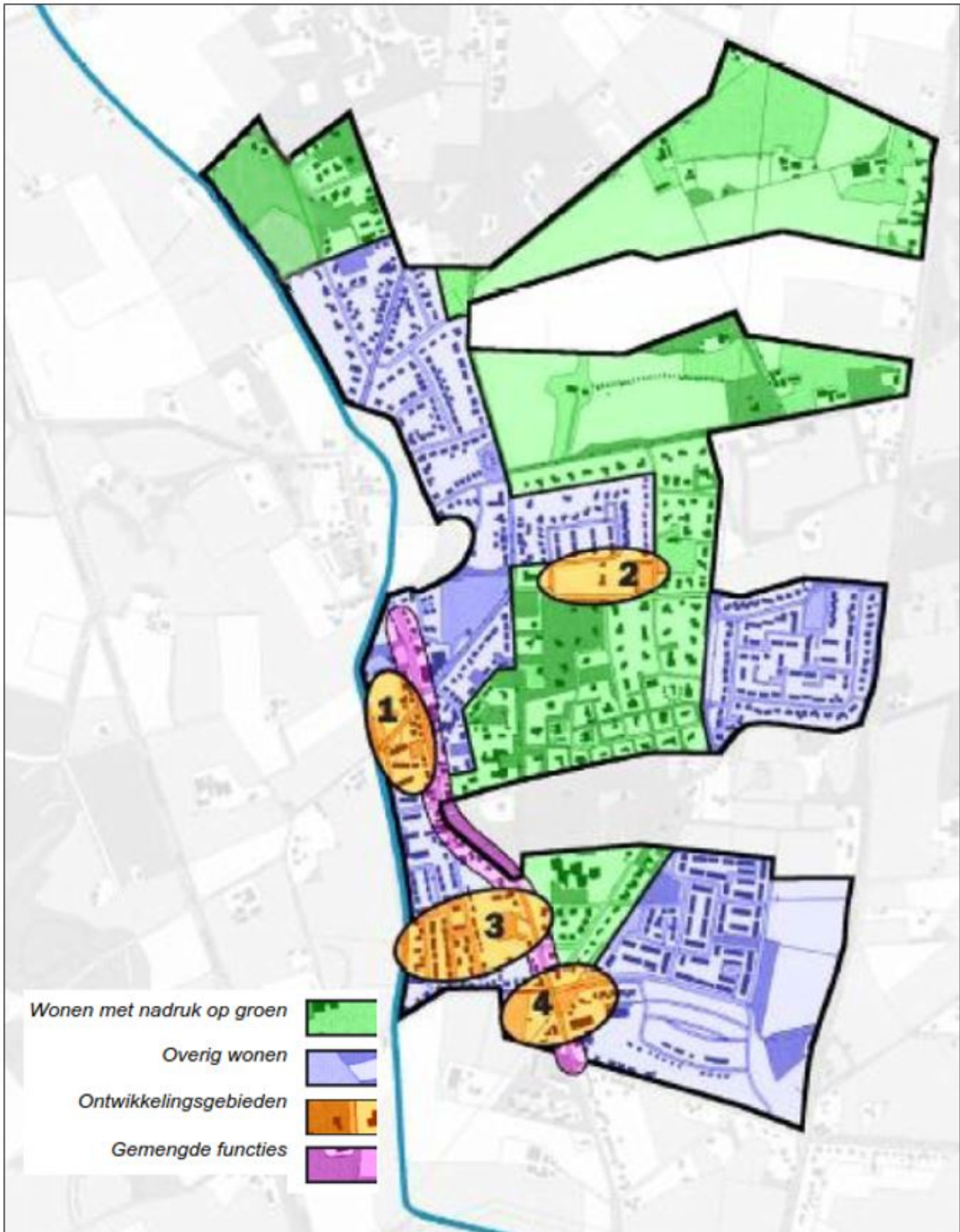
### **3.4.1 Structuurvisie Deventer 2025**

De structuurvisie Diepenveen wil het dorpse karakter van Diepenveen koesteren, zonder voorbij te gaan aan de ontwikkelingen van de moderne tijd. In de structuurvisie wordt een aantal gebieden onderscheiden, zoals de Dorpsstraat (en omgeving), de historische kern, het boswonen en de woonclusters alsmede een aantal kleinere gebieden (oost-west gericht) met een eigen karakteristiek, waaronder het plangebied.

Paragraaf 3.3 van de structuurvisie gaat daarnaast ook in op het thema 'Nieuw wonen op oude plekken'. Bij het ontwikkelen van nieuwe woninglocaties moet aangesloten worden op het dorpse karakter, waarbij een bouwhoogte van maximaal drie lagen wordt gehanteerd. Er is geen zelfstandige woningbouwopgave voor Diepenveen, wel lijkt er behoefte te zijn aan ouderenhuisvesting en sociale woningbouw. In de structuurvisie wordt de locatie "achter de bibliotheek" specifiek vermeld als ontwikkelingsgebied (zie afbeelding 3.1 op volgende pagina).

Uitgangspunt is de transformatie naar woningbouw, waarbij de nadruk ligt op senioren-huisvesting. Het zou moeten gaan om een bouwvorm die afwijkt van de bouwwijze in de omgeving (woningen met tuin) in de vorm van drie solitaire, villa-achtige gebouwen met appartementen in een groene setting. De maximale bouwhoogte is drie lagen, de benodigde parkeervoorzieningen mogen het gewenste beeld (een groene setting) niet verstoren.

Sinds het verschijnen van de Structuurvisie in 2004 is de woningmarkt onder invloed van economie en demografie sterk veranderd. Dit geeft aanleiding om programmatisch anders aan te kijken tegen de realiseren vormen van woningbouw. In plaats van de drie solitaire appartementengebouwen in een groene setting is het in de actuele situatie wenselijker om ruimtelijk en qua woningtypologie aan te sluiten op de noordelijk gelegen woonbuurt. Dit sluit aan bij de actuele Woonvisie van de gemeente Deventer.



Afbeelding 3.1 - Kaart 'Ontwikkelingsperspectief binnen dorpscontouren' uit structuurvisie Diepenveen

### Conclusie

De inbreiding is passend binnen de kaders van de structuurvisie Diepenveen.

### **3.4.2 Concept Dorpsvisie Diepenveen (2013)**

De Dorpsvisie gaat in op de toekomst van Diepenveen: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Diepenveen ook in de toekomst vitaal blijven. In de Dorpsvisie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van woningen op de locaties Schapenzandweg, Bramhaar en Burgemeester Crommelinlaan. Er is onder andere bij starters belangstelling voor kleinere, goedkopere woningen. Dit type woningen is in Diepenveen maar beperkt beschikbaar. De verplaatsing van de tennisbanen naar een locatie elders is ook aangegeven in de dorpsvisie.

De inbreiding is passend binnen de concept Dorpsvisie Diepenveen.

### **3.4.3 Dorpontwikkelingsplan**

In het dorpontwikkelingsplan (DOP) is beschreven wat bewoners vinden van het wonen, werken en leven in Diepenveen en welke thema's er toe doen voor de toekomst van Diepenveen (langere termijn). Het DOP is tot stand gekomen door de actieve inzet van enthousiaste bewoners uit Diepenveen. Relevante thema voor de locatie aan de Crommelinlaan is de wens om starterswoningen te realiseren.

De inbreiding is passend binnen het DOP.

### **3.4.4 Regionale woonvisie**

Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

De voorgenomen inbreiding is in lijn met de regionale woonvisie.

### **3.4.5 Woonvisie Deventer 2018**

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

- I. Vitale stad aan de IJssel: de gemeente werkt 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. Er wordt ingezet op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- II. Ongedeeld en inclusief: de gemeente streeft naar een samenleving 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. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- III. Duurzaam en toekomstbestendig: de gemeente wil 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.

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.

Specifiek voor de dorpen wordt in de Woonvisie met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014. De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijsklassen waarbij met name een tekort wordt geconstateerd in het goedkope koopsegment. Dit segment is in Diepenveen beperkt aanwezig. De woningvraag betreft alle woninggroottes.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

### 3.4.6 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' (zie afb. 3.2). Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

De woonbuurt ten noorden van de locatie valt binnen de gebiedscriteria voor stempel stedenbouw. Dit zijn planmatig ontworpen buurten waarbij bouwblokken in een regelmatige en terugkerend patroon zijn gestempeld.

Door de bouwblokken aan te laten sluiten bij het karakter van de aansluitende bestaande bebouwing zal voor de woningen op de bibliotheeklocatie moeten worden voldaan aan de gebiedscriteria voor "solitaire bebouwing". De beoogde bebouwingsblokken op de tennisbaanlocatie echter vallen, met de aansluiting op de bebouwingstypologie van de bebouwing aan de noordzijde, binnen de gebiedscriteria voor "stempel stedenbouw". Dit betekent dat voor deze blokken wordt afgeweken van de gebiedstypering uit de welstandsnota. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek worden de welstandscriteria van de stempelbouw aangehouden.



Afbeelding 3.2 - Uitsnede kaart welstandsnota

### 3.4.7 Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020).

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2015-2020 wordt het gemeentelijk beleid voor



de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu.

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In de paragraaf 4.9 is het resultaat van de watertoets opgenomen. De inbreiding van de voorgenomen woningbouw past binnen de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk waterbeleid.

### **3.4.8 Visie Duurzaam Deventer**

In 2009 heeft het college van B&W een Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. In die visie zijn de belangrijkste keuzes opgenomen die nodig zijn om tot een resultaatgericht milieubeleid te komen. Voor de drie speerpunten van het gemeentelijke milieubeleid in de periode 2009-2014: klimaat, ecologie en afval, zijn de kaders en uitgangspunten benoemd

Voor het klimaat is de ambitie dat de gemeente in 2030 klimaatneutraal is. Dat betekent onder meer dat in 2018 de bestaande woningen 50 % energiezuiniger moeten zijn dan in 2009 het geval is. Verder dient het gebruik van de fiets nog meer gestimuleerd te worden, dient het openbaar vervoer klimaatneutraal te functioneren en wordt er een gemeentelijk energiebedrijf opgericht dat gericht is op de winning van duurzame energie.

Ecologie vormt zowel in stedelijk als landelijk gebied een cruciale factor voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit. Ecologie is een samenhangend geheel van verschillende vormen van leven. Desalniettemin heeft de gemeente er als ambitie voor gekozen om zowel voor het landelijk als het stedelijk gebied een paar kenmerkende soorten centraal te zetten: de das (landelijk gebied) en de gierzwaluw (stedelijk gebied). Deze soorten kunnen alleen floreren als de leefomstandigheden geschikt zijn.

Voor wat betreft het afval ambieert de gemeente Deventer een verlaging van de hoeveelheid restafval en grofvuil van 150 kg per inwoner per jaar in 2012 naar 25 kg per inwoner per jaar in 2030. Een afvalvrije economie kan alleen van de grond komen als reststoffen op een goede wijze worden ingezameld. Voorkomen van afval en afval als nieuwe grondstof is het leidende principe. Op die manier kan een goede bijdrage worden geleverd aan de CO<sub>2</sub>-uitstootvermindering.

De voorgenomen inbreiding van de woningbouw aan de Burgemeester Crommelinlaan houdt rekening met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Deventer.

### **3.4.9 Werkwijze voor beleid en uitvoering ecologie**

Op 18 december 2013 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Werkwijze voor beleid en uitvoering ecologie' vastgesteld. Het doel van deze werkwijze Ecologie is om uitvoering te geven aan het speerpunt 'Ecologie' uit de Visie Duurzaam Deventer (2009). Het gaat erom de acties te benoemen die bij gaan dragen aan de instandhouding en versterking van ecologische waarden in de gemeente Deventer, zowel door de gemeente zelf als door bewoners. Het is de ambitie van de gemeente Deventer de hoge natuurwaarden in Deventer te beschermen en versterken door ernaar te streven dat bij ieder project, of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud, natuur op volwaardige manier in te brengen. De samenwerking met de groene groepen binnen de gemeente is daarbij cruciaal.

Ook bij de voorgenomen inbreiding van woningbouw aan de Burgemeester Crommelinlaan is ecologie op een volwaardige manier ingebracht. Als onderdeel van de bescherming van de natuurwaarden heeft een natuurtoets plaatsgevonden, de resultaten hiervan zijn weergegeven in paragraaf 4.8. Daarnaast worden de mogelijkheden verkend om de natuurwaarden te versterken. Waar mogelijk wordt in de openbare ruimte gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

#### **3.4.10 Omgevingsvisie Externe Veiligheid**

In 2015 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer externe veiligheid van de gasleiding. Externe veiligheid is daarom van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Algemeen

De gevolgen voor de milieu- en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij het al dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook voor de herstructurering van de drie deelgebieden dient te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten een rol spelen. Dit hoofdstuk beschrijft per milieu- en omgevingsaspect wat de mogelijke effecten van de herstructurering zijn.

## 4.2 Bodem

In 2015 en in 2017 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar respectievelijk het tennisterrein en de bibliotheeklocatie. Hieronder zijn de conclusies van deze onderzoeken weergegeven.

### *Sportterrein*

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor wonen.

### *Bibliotheeklocatie*

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek, wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' juist is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen aan het toekomstige gebruik van de locatie voor woningen.

## 4.3 Externe veiligheid

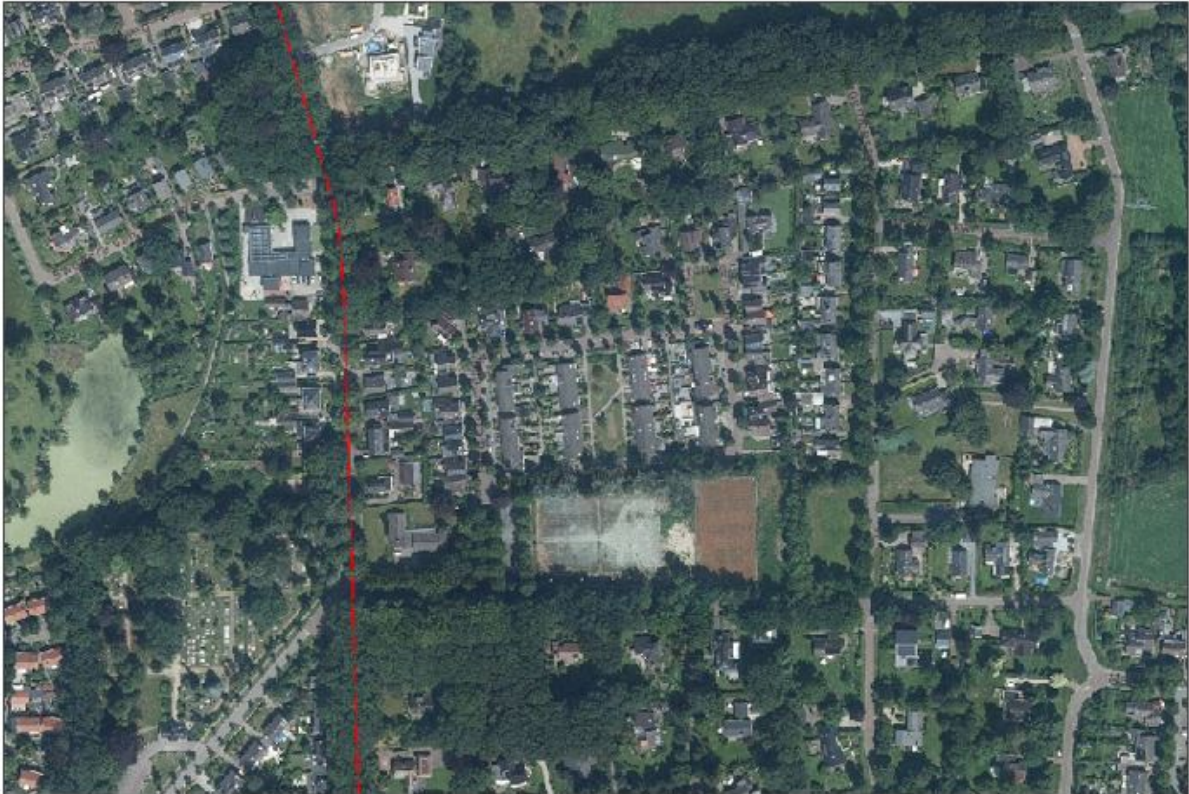
### *Algemeen*

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

2. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
3. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
4. het gebruik van luchthavens.



Voor de inbreiding van de Burgemeester Crommelinlaan dient rekening te worden gehouden met een hogedrukaardgasleiding gelegen parallel aan de Molenweg.



Afbeelding 4.1 - Locatie hogedrukaardgasleiding (rode stippellijn) ter plaatse van de Molenweg

### Normstelling

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk gas kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Voor de externe veiligheidsrisico's voor aardgastransportleidingen is de relevante wetgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) die sinds 1 januari 2011 in werking zijn getreden.

Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor tracés van buisleidingen:

- de maximale werkdruk, diameter, wanddikte, staalkwaliteit en diepteligging van de leiding;
- het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal slachtoffers in geval van een calamiteit.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats nabij een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding. De norm voor die

kans is wettelijk vastgesteld op eens in de miljoen jaar. Dit wordt genoteerd als PR10-6 en is ruimtelijk weer te geven door een contour langs leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het groepsrisico (GR) is afhankelijk van de aard van de risicobron en de ruimtelijke constellatie en dient in principe dus voor elke situatie te worden berekend. Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Om dit gegeven te kunnen wegen in het veiligheidsbeleid is de "oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico" bedacht.

#### *Invloedsgebied en effectgebied*

Indien een zwaar ongeval plaatsvindt met gevaarlijke stoffen reiken de effecten mogelijk tot grote afstand van de risicobron. Om de hoogte van het groepsrisico te kunnen berekenen wordt een invloedsgebied, ofwel een afstand vanaf de risicobron beschouwd tot waar maximaal 1% van de binnen dat gebied aanwezige mensen overlijdt. Dit wordt aangeduid met 1% letaliteit. Het effectgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen verder reiken. Bij ontplofbare stoffen is er tot op grote afstand rondvliegend glas. En reiken de effecten bij het vrijkomen van giftig gas tot kilometers vanaf de bron. Er is dan bijvoorbeeld nog sprake van ademhalingsmoeilijkheden.

#### **Toetsing**

Op basis van de risicokaart is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Het plangebied is gelegen aan de Molenweg. Parallel aan de Molenweg ligt een gasleiding van de Gasunie (N-551-20) met een diameter van 159 mm (6,26 inch) en met een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze buisleiding is 70 meter en ligt gedeeltelijk over het plangebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

De grenswaarde voor het PR is de zogenaamde PR10-6 risicocontour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd. De betreffende gasleiding kent ter plaatse van het plangebied geen PR10-6 risicocontour. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van dit bestemmingsplan ten behoeve van de inbreiding van de woningen aan de Burgermeester Crommelinlaan.

#### *Groepsrisico*

De gemeente heeft in haar Omgevingsvisie externe veiligheid 2015 drie klassen gekozen om de hoogte van het groepsrisico weer te geven: hoog (> 1 maal de oriëntatiewaarde), middel (> 10% de oriëntatiewaarde en < 1 maal de oriëntatiewaarde) en zeer laag (< 10% de oriëntatiewaarde)

Het huidige groepsrisico van het tracé van de hogedrukaardgasleiding is laag: lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding worden maximaal 6 woningen gerealiseerd (voormalige bibliotheeklocatie). Dit leidt tot een geringe wijziging in de bevolkingspopulatie. Naar verwachting neemt het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling dan ook niet dermate toe dat sprake is van een groepsrisico groter dan 10 % van de oriëntatiewaarde.

#### *Omgevingsvisie externe veiligheid 2015*

Door de gemeenteraad is de "Omgevingsvisie externe veiligheid 2015" vastgesteld. In deze visie is de ambitie vastgelegd voor wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is vanuit het aspect externe veiligheid gezien het ambitieniveau "woongebieden" vastgesteld. Dit gebied is op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven met de kleur groen. Het ambitieniveau "woongebieden" is samengevat in de onderstaande tabel:

|                   | Overschrijding PR(10 <sup>-6</sup> ) voor kwetsbare objecten | Overschrijding PR(10 <sup>-6</sup> ) voor beperkt kwetsbare objecten           | Overschrijding oriënterende waarde (OW1) groepsrisico | Toename groepsrisico  |
|-------------------|--|--|---|---|
| <b>Woonwijken</b> | Niet acceptabel  | Nieuw: niet acceptabel<br>Bestaand: niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren | Niet acceptabel                                       | Acceptabel onder optimaal planontwerp zonder nieuwe risicobronnen |

Tabel 4.2 - Overschrijdingsniveau en acceptatie

Als gevolg van de inbreiding van de woningbouwontwikkeling vindt geen overschrijding van het plaatsgebonden risico in relatie tot de hogedrukaardgasleiding plaats. Op dit moment is sprake van een laag groepsrisico. De bevolkingstoename als gevolg van het plan is beperkt. Dit resulteert niet in een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Mogelijk dat er sprake is van een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Om die reden wordt in het planontwerp rekening gehouden met veiligheidsmaatregelen om de risico's zoveel als mogelijk te beperken. Daar wordt hieronder verder op ingegaan.

#### Verantwoording groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico moet bij besluitvorming over bestemmingen nabij risicobronnen worden beoordeeld. Het veiligheidsbelang van groepen omwonenden wordt afgewogen tegen andere belangen zoals het ruimtelijk en economisch belang. In die afweging worden factoren meegenomen die de mate van veiligheid beïnvloeden. Dit betreft de bereikbaarheid van de ongevalslocatie, de mate van zelfredzaamheid van de mensen in het gebied en de bestrijdbaarheid van een incident. Bij die afweging wordt wettelijk verplicht advies ingewonnen bij een deskundige op dit gebied, de Veiligheidsregio IJsselland.

#### Veiligheidsregio IJsselland

Op 2 augustus 2017 heeft de veiligheidsregio een pré-advies uitgebracht ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt verzocht om de woningen zover als mogelijk van de gasleiding te situeren en de woningen aan de kant van de aardgasleiding te voorzien van brandwerende materialen. Daarnaast dient het plan zo te worden ontworpen dat er voldoende vluchtwegen zijn en dat van de risicobron af kan worden gevlucht. Het plan voldoet aan dit advies, dit wordt hieronder toegelicht onder het kopje zelfredzaamheid. Daarnaast wordt geadviseerd om in te gaan op de overstromingsrisico's bij dit plan. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (paragraaf 4.10 – water).

#### Bereikbaarheid

De hogedrukaardgasbuisleiding zijn voor de hulpdiensten vanuit verschillende windrichtingen goed bereikbaar. De leiding loopt parallel aan de Molenweg wat vanuit zijwegen de leiding vanuit verschillende windrichtingen benaderbaar maakt. Ook het plangebied is tweezijdig bereikbaar: Via de Schuurmansweg - Burg. Arriensweg of via Averlose Houtweg – Burg. Arriensweg of Veldkampweg/Jachtrustweg.

#### Bestrijdbaarheid

Bij een fakkelbrand van een hogedrukaardgasbuisleiding kan de bron niet direct bestreden worden. De aandacht ligt op het voorkomen van uitbreiding van secundaire branden. De brand van de bron wordt bestreden door het leidingdeel in te blokken en uit laten branden. Een extra veiligheidsmaatregel kan getroffen worden door het in te blokken deel van de hogedruk

aardgasleiding bij de woonwijk kleiner te maken zodat de brandduur sterk afneemt. Hierdoor zal de kans op secundaire branden kleiner zijn.

### Zelfredzaamheid

het plangebied voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van zelfstandige groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen); de toekomstige gebruikers in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die als zelfredzaam wordt beschouwd.

Binnen de bestemmingen 'wonen', 'groen' en 'verkeer – verblijfsgebied' zijn voetpaden en verhardingen toegestaan. Op deze manier wordt naast de vluchtwegen binnen de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' geborgd dat achterpaden gerealiseerd kunnen worden zodat bewoners meerdere vluchtopties hebben en van de bron af kunnen vluchten. Het plan valt onder het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). Daarnaast wordt de zelfredzaamheid vergroot door de (toekomstige) bewoners via risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij de hogedruk aardgasleiding of een overstroming.

#### Eindafweging verantwoordingsplicht groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico blijft nagenoeg onveranderd door de gewijzigde bestemming die een lichte toename van woningen toelaat. De leiding bezit geen PR10-6 contour. De nieuwe situatie voldoet aan het gestelde ambitieniveau in het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. De mogelijkheden om van de risicobron weg te vluchten zijn voldoende. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten is voldoende. De situatie is acceptabel voor het aspect externe veiligheid.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de luchtkwaliteit dienen in beeld te worden gebracht. We maken voor het project gebruik van de Regeling 'Niet in betekenende mate'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een woningbouwproject van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg wordt gezien als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling valt hier ruimschoots onder.

De locatieontwikkeling voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De herontwikkeling van het tenniscomplex en de bibliotheek naar woningbouw valt onder de regeling met categorieën van gevallen, waarvan is vastgesteld dat die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De categorieën van gevallen zijn:

- Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij minimaal ontsluitingsweg;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bij minimaal twee ontsluitingswegen.

De realisatie van 36 woningen blijft ruim onder de normen voor de categorie

Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 woningen. De effecten van ontwikkeling op de luchtkwaliteit vormen daarom geen belemmering voor de herontwikkeling van het terrein.



## 4.5 Verkeer en parkeren

Het plan is getoetst aan de eisen en normen van de gemeente Deventer, voor zover deze verkeerskundig aanwezig zijn. Voor de parkeertoets is gebruik gemaakt van de Beleidsregel Parkeernormen Deventer 2013. De verkeersproductie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) en getoetst aan de opgave van de gemeente Deventer voor de gemiddelde verkeersgeneratie.

### Parkeerbalans

Per woningtype biedt de Nota Parkeren Parkeernormen van de gemeente Deventer (2013) een parkeernorm. Deze is uitgesplitst naar bewoners en bezoekers (/personeel), waarna met behulp van aanwezigheidspercentages is bepaald in hoeverre de parkeerdruk verlicht wordt omdat de maximale parkeerdruk bij de ene voorziening op een ander tijdstip geldt dan bij de andere voorziening. In de berekening is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. De onderstaande tabel geeft het resultaat. Hierin wordt per moment aangegeven hoeveel procent van de maximale vraag op dat moment aanwezig is.

De theoretisch maximale parkeervraag (alle woningen op 100%) is 66 parkeerplaatsen, maar door dubbelgebruik reikt deze in de praktijk tot 59. Het moment met de hoogste parkeervraag is de werkdagavond.

| Parkeervraag                    | Categorie uit Nota Parkeernormen Deventer 2013 | Eis per woning | Aantal | Max. eis | Tijdstip      |              |             |           |             |                |               |              |      |      |     |      |      |      |     |      |
|---------------------------------|--|----------------|--------|----------|---------------|--------------|-------------|-----------|-------------|----------------|---------------|--------------|------|------|-----|------|------|------|-----|------|
|                                 |  |                |        |          | Wendagochtend | Wendagmiddag | Wendagavond | Koopavond | Wendagnacht | Zaterdagmiddag | Zaterdagavond | Zondagmiddag |      |      |     |      |      |      |     |      |
| Duurdere woning bewoners        | Koop woning vrijstaand bewoners                | 1,8            | 2      | 3,6      | 50%           | 1,8          | 50%         | 1,8       | 90%         | 3,2            | 80%           | 2,9          | 100% | 3,6  | 60% | 2,2  | 80%  | 2,9  | 70% | 2,5  |
| Duurdere woning bezoekers       | Koop woning vrijstaand bezoekers               | 0,3            | 2      | 0,6      | 10%           | 0,1          | 20%         | 0,1       | 80%         | 0,5            | 70%           | 0,4          | 0%   | -    | 60% | 0,4  | 100% | 0,6  | 70% | 0,4  |
| Midden segment woning bewoners  | Koop woning 2 <sup>e</sup> 1 dak bewoners      | 1,7            | 4      | 6,8      | 50%           | 3,4          | 50%         | 3,4       | 90%         | 6,1            | 80%           | 5,4          | 100% | 6,8  | 60% | 4,1  | 80%  | 5,4  | 70% | 4,8  |
| Midden segment woning bezoekers | Koop woning 2 <sup>e</sup> 1 dak bezoekers     | 0,3            | 4      | 1,2      | 10%           | 0,1          | 20%         | 0,2       | 80%         | 1,0            | 70%           | 0,8          | 0%   | -    | 60% | 0,7  | 100% | 1,2  | 70% | 0,8  |
| Starterswoningen bewoners       | Koop woning tussen/hoek bewoners               | 1,5            | 30     | 45       | 50%           | 22,5         | 50%         | 22,5      | 90%         | 40,5           | 80%           | 36,0         | 100% | 45,0 | 60% | 27,0 | 80%  | 36,0 | 70% | 31,5 |
| Starterswoningen bezoekers      | Koop woning tussen/hoek bezoekers              | 0,3            | 30     | 9        | 10%           | 0,9          | 20%         | 1,8       | 80%         | 7,2            | 70%           | 6,3          | 0%   | -    | 60% | 5,4  | 100% | 9,0  | 70% | 6,3  |
| Totaal                          |  |                |        | 66,2     |               | 28,8         |             | 29,9      |             | 58,5           |               | 51,9         |      | 55,4 |     | 39,7 |      | 55,1 |     | 46,3 |

Tabel 4.3 - Parkeernormen

Het stedenbouwkundige plan telt 65 parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment is er dus een overschot van 6 parkeerplaatsen.

Het huidige parkeerterrein op de hoek Van Doetinchemlaan – Burgemeester Crommelinlaan verdwijnt in het plan, maar dit wordt in de huidige situatie uitsluitend door de tennisvereniging gebruikt. Compensatie elders is dus niet nodig.

### Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie per woningtype is als volgt becijferd:

#### Vrijstaande woning (duurdere)

Voor de grondgebonden woningen is de CROW-categorie 'Koop, vrijstaand' gekozen, stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' en locatie 'Rest bebouwde kom' gehanteerd. Hierbij hoort een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 voertuigriften per woning (werkdag).

#### Midden segment woningen (6)

Voor de grondgebonden woningen in het midden segment zijn in CROW-publicatie 317 de categorieën 'Koop twee-onder een-kap', stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' en locatie 'Rest bebouwde kom' gehanteerd. Hierbij hoort een verkeersgeneratie van 7,4 tot 8,2 voertuigriften per woning (werkdag).

### Grondgebonden starterswoningen (30)

Voor de grondgebonden woningen is de CROW-categorie 'Koop, tussen/hoek' gekozen. Hierbij hoort een verkeersgeneratie van 7 tot 7,8 voertuigrritten per woning (werkdag).

De onderstaande tabel bevat de resultaten van de verkeersgeneratieberekening voor werkdagen en weekenddagen (90% van werkdagen).

| Item                   | CROW-categorie (publicatie 317) | Aantal | Min. Verkeersproductie | Max. verkeersproductie | Min. Totaal   | Max. totaal   |  |
|------------------------|---------------------------------|--------|------------------------|------------------------|---------------|---------------|--|
| Grondgebonden woningen | Vrijstaand                      | 1      | 7,8                    | 8,6                    | 7,8           | 8,6           |  |
| Grondgebonden woningen | Twee- onder een- kap            | 6      | 7,4                    | 8,2                    | 44,4          | 49,2          |  |
| Grondgebonden woningen | Koop, tussen/hoek               | 30     | 7                      | 7,8                    | 210           | 234           |  |
| <b>Totalen</b>         |                                 |        |                        |                        | <b>262,2</b>  | <b>291,8</b>  | verkeersbewegingen / etmaal werkdag    |
|                        |                                 |        |                        |                        | <b>235,98</b> | <b>262,62</b> | verkeersbewegingen / etmaal weekenddag |

Tabel 4.4 - Verkeersgeneratieberekening

Het afgeronde maximum van 300 ritten per dag betekent ca. 30 ritten in het drukste spitsuur; gemiddeld 1 auto per 2 minuten in dat uur. Aangezien alle parkeerplaatsen enkel via de Burgemeester Crommelinlaan bereikt kunnen worden zal de etmaalintensiteit op deze week met ca. 300 voertuigbewegingen toenemen.

Het huidige totale aantal woningen in het wijkje aan de Burgemeester Crommelinlaan is 61. Vermenigvuldigd met de maximale verkeersgeneratie voor de categorie 'Koop, tussen/hoek' (7,8 ritten per woning) betekent dit afgerond 500 voertuigbewegingen per etmaal in de huidige situatie. Met afgerond 300 ritten extra neemt de verkeersintensiteit in relatieve zin dus significant toe, maar in absolute zin is deze toename zeer beperkt.; er zal geen extra risico optreden voor leefbaarheid of verkeersveiligheid. Op het openbare wegennet zijn derhalve geen ingrepen noodzakelijk.

### Referentie voormalige situatie

Om een indicatie te krijgen van het aantal ritten dat door de tennisbanen en bibliotheek werd gegenereerd zijn ook hierop verkeersgeneratiecijfers toegepast. Voor deze locatie geeft het CROW een maatgevende verkeersgeneratie van 10 (minimaal) tot 12 (maximaal) verkeersbewegingen per werkdag etmaal voor de tennisbanen. Uitgaande van het maximaal aanwezige aantal banen (12) betekent dit een verkeersgeneratie van 120 tot 144 ritten per etmaal; ongeveer de helft van wat de woningen in het stedenbouwkundige plan genereren.

Voor de bibliotheek geeft het CROW een maatgevende verkeersgeneratie van 8,2 (minimaal) tot 13,0 (maximaal) per 100m<sup>2</sup> bvo. De oppervlakte is ca. 350m<sup>2</sup> (indicatief) wat vervolgens resulteert in een verkeersproductie van 29 tot 46 verkeersbewegingen per werkdag. In totaal betekent dit voor het plangebied dat hier voorheen een verkeersproductie was van ca. 150 tot 190 ritten per etmaal. De totale verkeerstoename komt daardoor neer op maximaal 110 ritten extra per etmaal.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen.

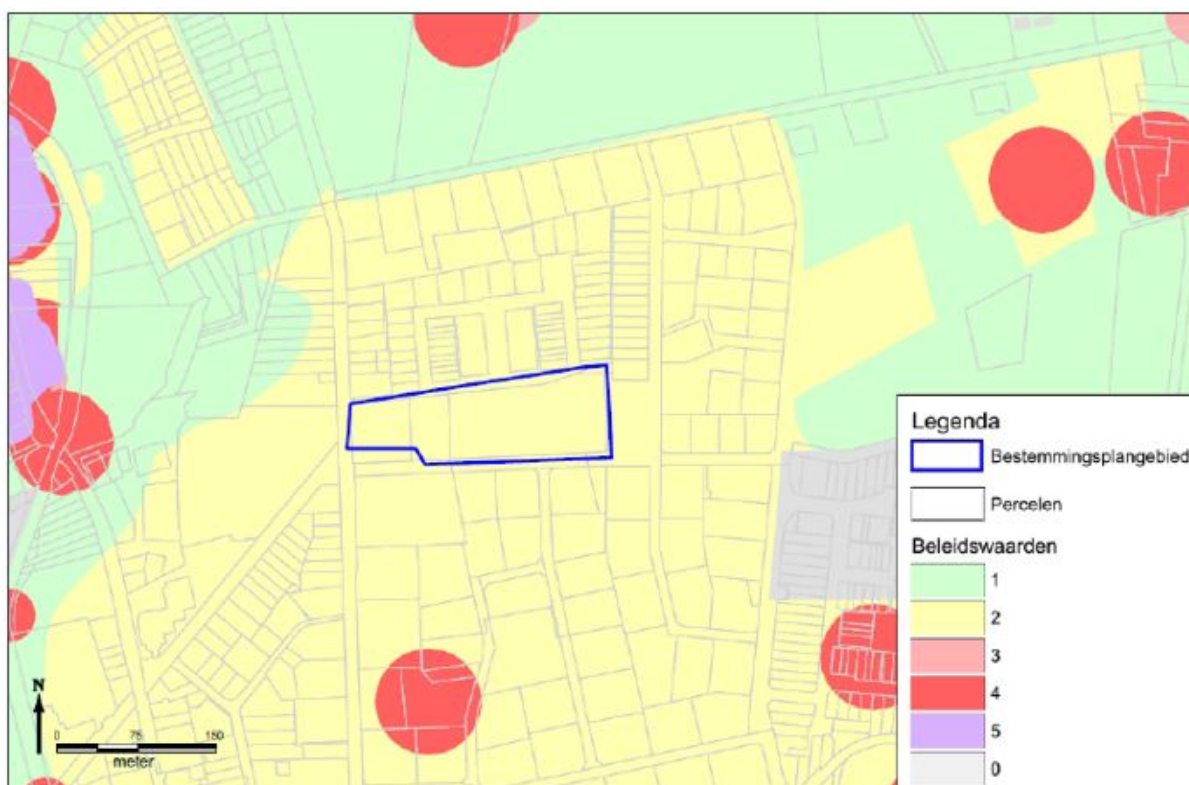
Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013, Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de

gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed puur fysisch geografisch te verklaren, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Vanaf deze periode zijn historische bronnen zoals kaarten en geschriften 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.

### Archeologiebeleid

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd. Het archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing, zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015. Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied herontwikkeling tenniscomplex en bibliotheek Diepenveen geldt de beleidswaarde '2' (afbeelding 4.2). De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen.



Afbeelding 4.2 - Plangebied op de archeologische beleidskaart 2015

## 4.7 Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving geen 'hinderfuncties' aanwezig.

## 4.8 Natuur

Er is een natuurtoets uitgevoerd naar de effecten op beschermde natuurwaarden van de woningbouwuitbreiding.

### Wet natuurbescherming, Natura 2000-gebieden

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een nadere procedure in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

### Wet natuurbescherming, Soortenbescherming

In of in de nabijheid van het plangebied is geschikt leefgebied aanwezig voor de volgende beschermde soorten: eekhoorn, steenmarter, vleermuizen (alleen niet-vrijgestelde zoogdierensoorten), huismus (een vogel met een jaarrond beschermde nestplaats), algemeen voorkomende zangvogels met niet-jaarrond beschermde nesten en vrijgestelde algemeen voorkomende zoogdieren- en amfibieënsoorten (zoals diverse muizensoorten, meerkikker).

Ten aanzien van steenmarter en eekhoorn is er geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming omdat verblijfplaatsen niet aanwezig zijn en het plangebied geen essentieel leefgebied vormt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten is niet aan de orde.

Voor de vleermuizen is aanvullend onderzoek uitgevoerd in 2015 (vliegroutes en foerageergebieden) en in 2016-2017 (voortplantings- en rustplaatsen). Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes en essentiële foerageergebieden en geen voortplantings- en rustplaatsen van de vleermuizen aangetroffen. Wel is er net buiten het plangebied, langs de bomen, langs de van Doetinchemlaan een essentiële vliegroute waargenomen. Deze bomenlaan fungeert tevens als essentieel foerageergebied. Wanneer in de periode maart tot en met oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst verlichting op deze vliegroute wordt vermeden, is er ook in dit kader geen sprake van aantasting van functionaliteit van deze vliegroute. In dat geval kan een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ook worden uitgesloten. Voor de vleermuizen is in dit kader geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor de huismus is in 2017 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn geen individuen en geen nesten (voortplantings- en rustplaatsen) van de huismus waargenomen. Er is derhalve geen sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort. Voor de huismus is er voor de voorgenomen ontwikkeling in dit kader geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Ten aanzien van niet-jaarrond beschermde nesten van algemeen voorkomende broedvogels geldt dat nesten alleen beschermd zijn wanneer deze tijdens het broedseizoen in gebruik zijn. Aantasting van in gebruik zijnde vogelnesten dient voorkomen te worden door te werken buiten het broedseizoen op plaatsen waar vogels (kunnen) broeden of door potentiële nestlocaties voorafgaand aan het broedseizoen broedvrij te houden. In dat geval wordt een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedende vogels voorkomen en is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Ten aanzien van vrijgestelde algemeen voorkomende zoogdieren- en amfibieënsoorten die in het



plangebied kunnen voorkomen, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek, of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Dit betekent bijvoorbeeld, dat de werkzaamheden voor zover mogelijk worden uitgevoerd in de richting van uitwijkmogelijkheden, zodat de aanwezige mobiele soorten kunnen uitwijken en het, zoveel mogelijk, werken buiten de kwetsbare perioden van deze soorten.

### **Natuurbeleidskaders**

Het plangebied ligt buiten het NNN. Effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden worden derhalve niet verwacht. Er hoeft geen 'nee, tenzij-toets' of nadere toetsingsprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden.

## **4.9 Geluid**

De omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee niet zone-plichtig en onderzoeksplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moeten deze wegen wel bekeken worden. Gezien het feit dat het voornamelijk woonerven betreft en het gaat om wegen met een lage intensiteit is woningbouw in de nabijheid daarvan ruimtelijk aanvaardbaar. Het betreft woningbouw in een bestaande woonomgeving, waarvan de woon- en leefomgeving op de functie wonen is ingericht. Gelet op het aantal toegevoegde wooneenheden (36 woningen) zal de verkeersaantrekkende werking in vergelijking tot de huidige functies (bibliotheek en sportvelden) niet zodanig zijn dat dit resulteert in extra geluidsbelasting. De planlocatie is ook niet gelegen in de invloedzone van overige geluidsbronnen.

## **4.10 Water**

### *Relevant beleid*

Het beleid van Waterschap Drents Overijssels Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie Water Raakt!. Daarnaast is de Keur van Waterschap Drents Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument, waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het waterschap en via de website van het waterschap. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plan is middels "De Watertoets" ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) getoetst. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd dient te worden. Aandachtspunten zijn de ligging in een boringvrijzone, een toename verhard oppervlak boven de 1.500 m<sup>2</sup> en de bouw van meer dan 25 woningen c.q. vervuilingseenheden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

### Voorgenomen ontwikkeling en toename verhard oppervlak

Als gevolg van de geplande ontwikkelingen zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen. In onderstaande tabel is de verdeling verhard-onverhard oppervlak in het plangebied weergegeven voor de huidige situatie en de toekomstige situatie.

**Oppervlakteverdeling plangebied toekomstig en huidig**

| Huidige situatie                       | (m2)          | Plansituatie                          | (m2)          |
|--|---------------|---------------------------------------|---------------|
| <b>Verhard oppervlak</b>               |               | <b>Verhard oppervlak</b>              |               |
| gebouwen en verharding sportterrein    | 860           | woningen sportterrein                 | 1.810         |
| tennisvelden (canada tenn)**           | 1.620         | percelen sportterrein verhard (60%)   | 1.760         |
| gebouw bibliotheek                     | 250           | woningen locatie bibliotheek          | 500           |
| verharding bibliotheek                 | 220           | percelen bibliotheek verhard (60%)    | 1.070         |
| Parkeerterrein                         | 650           | parkeerplaatsen                       | 580           |
| wegen en voetpaden bibliotheek         | 750           | wegen en voetpaden                    | 1.210         |
| <i>Totaal verhard</i>                  | <i>4.350</i>  | <i>Totaal verhard</i>                 | <i>6.990</i>  |
| <b>Onverhard oppervlak</b>             |               | <b>Onverhard oppervlak</b>            |               |
| gravelvelden*                          | 2.100         | percelen sportterrein onverhard (40%) | 1.170         |
| tennisvelden (canada tenn)**           | 1.620         | percelen bibliotheek onverhard (40%)  | 750           |
| groen en semiverhardingen sportterrein | 5.600         | openbaar groen                        | 6.790         |
| groen bibliotheekterrein               | 2.030         |                                       |               |
| <i>Totaal onverhard</i>                | <i>11.350</i> | <i>Totaal onverhard</i>               | <i>8.710</i>  |
| <b>Totaal oppervlak</b>                | <b>15.700</b> | <b>Totaal oppervlak</b>               | <b>15.700</b> |

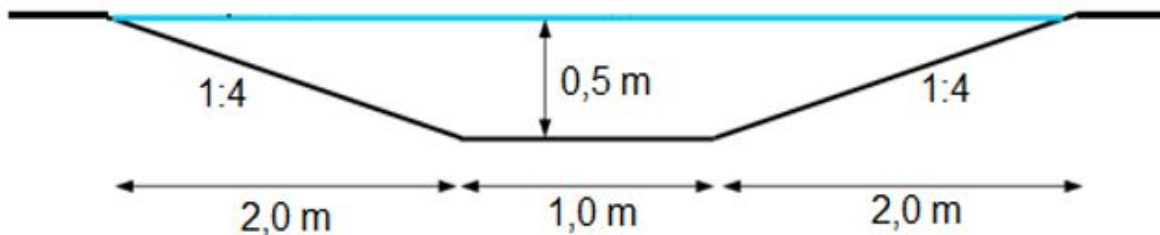
\* Door de voorloper van DWOD is aangegeven dat tennisbanen van gravel als volledig doorlatend materiaal kan worden gezien. In dit geval gaat het om zes banen van gravel. Daarnaast zijn er zes banen van Canada tenn-materiaal die als 50% doorlatend worden beschouwd

Tabel 4.5 - Oppervlakteverdeling plangebied

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak. De toename bedraagt op basis van deze inventarisatie 2.640 m<sup>2</sup>. De toename is groter dan de vrijstellingsgrens van 1.500 m<sup>2</sup> die het Waterschap hanteert. Dit betekent dat voor het plan bergingscompensatie noodzakelijk is. De hoeveelheid berging die minimaal moet worden gerealiseerd is  $2.640 * 0,090 = 237,6 \text{ m}^3$ . Dit is de netto toename van verharde oppervlakte vermenigvuldigd met de neerslagnorm (90 mm).

Waterberging

In het plan wil de initiatiefnemer aandacht besteden aan compenserende waterberging en aan het zoveel mogelijk vasthouden van hemelwater binnen het plangebied. Er is dus geen compensatie in het oppervlaktewatersysteem voorzien, maar middels lokale bergingsvoorzieningen. In totaal dient minimaal 237,6 m<sup>3</sup> berging te worden gerealiseerd. Om de bergings-/infiltratievoorzieningen goed te kunnen onderhouden, gaat de voorkeur uit naar oppervlakkige infiltratiesystemen. In het stedenbouwkundig ontwerp is voorzien in een drietal wadi's met een totale inhoud van circa 370 m<sup>3</sup>. Samen kunnen de wadi's volledig voorzien in de benodigde waterbergingsopgave. De gemeente stelt eisen aan de dimensionering van wadi's. Het standaard wadiprofiel is opgenomen in figuur 4.3. Het hemelwater infiltreert vanuit de wadi's naar de bodem.



Afbeelding 4.3 - Ontwerp dwarsdoorsnede wadi

In het plangebied wordt totaal circa 1.180 m<sup>2</sup> aan wadi aangelegd. Het Waterschap eist dat een

oppervlakte van 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt ingezet voor waterberging. In de onderhavige ontwikkeling is dit 264 m<sup>2</sup>. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze norm.

### Ontwatering en Drooglegging

is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 0,2 à 0,3 m boven het straatpeil te hanteren. Voor woningen geldt daardoor een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (0,5 m). Voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

In het plangebied ligt de GHG op circa 0,4 m –mv, op circa NAP +4,20 m. Dat betekent dat de ontwatering t.o.v. het huidige maaiveld gering is. Om grondwateroverlast en hemelwateroverlast bij grote buien te voorkomen is ophoging van het maaiveld noodzakelijk ter plaatse van de geplande bebouwing. In het plan is voorzien om de woningen op een peil van NAP +5,20 m (west) tot NAP +5,40 m (oost) aan te leggen, dit is 0,20 tot 0,30 m boven het omringende wegpeil en ruim 1,00 m boven de maximale grondwaterstand. De tuinen krijgen een verloop van bouwpeil tot wegpeil, zodat hemelwaterafstroming altijd van de woning af is gericht. Grondwateroverlast en risico's op toestromend hemelwater valt dan ook niet te verwachten bij deze bouwpeilen. Bij een oppervlaktewaterpeil van NAP +3,60 m is er ruim voldoende drooglegging ten opzichte van het dichtst bij gelegen oppervlaktewater.

### Boringsvrije zone

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in de boringsvrijzone van drinkwaterwinning Diepenveen. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. In dit geval geldt dat er geen boringen dieper dan 50 meter onder maaiveld plaats mogen vinden en dat bodemenergiesystemen boven deze diepte moeten worden aangelegd.

### Riolering

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe in de Burgemeester Crommelinlaan en/of de Van Doetinchemlaan. De toename van woningen, gepaard met het saneren van de sportvelden en bibliotheek zal niet tot een significante toename van de belasting op het rioleringsstelsel leiden.

### Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. De voorkeur van het waterschap gaat uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem, daar waar dit mogelijk 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 geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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.

### Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Binnen de dijkkring zijn alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk indien in het ruimtelijk plan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Het voorgenomen plan is niet grootschalig te noemen en wordt binnen bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Ook is het gebied opgenomen als gebied met een overstromingsrisico in de omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Bij ontwikkeling in deze gebieden moet een inschatting van het lokale risico worden gemaakt en maatregelen worden getroffen om het risico te beperken. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Voor een inschatting van het lokale risico is gebruik gemaakt van de risicokaart van het IPO. Hieruit blijkt dat het risico op overstroming klein is en dat de dan optredende waterdiepte beperkt is (0,20 tot 0,50 meter).

Omdat het plangebied wordt opgehoogd zullen, als de IJsseldijk mocht doorbreken, de woningen niet overstromen. Te meer omdat deze ook boven het straatpeil worden aangelegd en het water dus via de omringende straten zijn weg zal zoeken. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig om de woningen te beschermen.

### Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding zijn in kaart gebracht in het watertoetsdocument (Sweco, ref. SWNL0209000, d.d. 29 juni 2017) In het watertoetsdocument zijn maatregelen voorgesteld om eventuele negatieve gevolgen te compenseren alvorens het project daadwerkelijk tot uitvoering komt.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

## **4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In deze paragraaf wordt de ladderonderbouwing gegeven voor de stedelijke ontwikkeling van 36 woningen ter plaatse van de inbreidingslocatie Burgemeester Crommelinlaan in Diepenveen. Achtereenvolgens wordt voor het plan onderbouwd of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

### **Stedelijke ontwikkeling**

De laddertoets moet worden uitgevoerd als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1. van het Bro is als nadere omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gegeven:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De inbreiding van 36 woningen op een voormalig tenniscomplex en een bibliotheek betreft een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **Inbreiding Burgemeester Crommelinlaan voorziet in een actuele behoefte naar 36 woningen**

In de Regionale Woningbouw Programmering (RWP West-Overijssel) zijn afspraken vastgelegd

waaraan gemeenten in West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

In de gemeente Deventer is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 2.455 tot 3.000 woningen voor de periode 2017 t/m 2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van actuele huishoudensprognose te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden).

1. Woningvraag voor gemeente Deventer bedraagt 2.455 tot 3.000 woningen.
2. Aanbod in harde plannen goed voor 2.295 woningen.
3. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 160 tot 705 woningen.

De resterende actuele behoefte laat zien dat er behoefte bestaat voor het toevoegen van 36 woningen. Een zevental woningen wordt gebouwd in de prijsklasse tussen € 174.000,- en € 200.000 waar momenteel een kwalitatief tekort aan is binnen de gemeente. Daarnaast draagt het totale bouwplan bij aan de ambitie uit de woonvisie om inwoners voldoende keuzevrijheid te geven en woningen te bieden voor de variëteit aan leeftijden, inkomens, woon- en leefstijlen. Realisatie van woningen in de hogere prijssegmenten draagt bij aan de doorstroming en het tegengaan van scheefhuren.

### **Inbreiding Burgemeester Crommelinlaan ligt binnen bestaand stedelijk gebied**

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.*

De inbreiding vindt plaats binnen de kern Diepenveen, binnen bestaande woningbouwlocaties. Er is op deze locaties sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, zoals in het Besluit ruimtelijke ordening 'bestaand stedelijk gebied' is gedefinieerd. De woningen worden door middel van herontwikkeling mogelijk gemaakt. Daarmee voorziet dit plan in de behoefte aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

## **4.12 Duurzaamheid**

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal 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.

Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad van Deventer heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is.

Duurzaamheid krijgt in de Crommelinlaan op gebieds- en gebouwniveau vorm aan de hand van de volgende thema's:

*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 (Crommelinlaan) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande laan langs de zuidelijke rand van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

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

Passend bij de gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in de Crommelinlaan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd. 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.

#### *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.

#### *Duurzame mobiliteit*

De Crommelinlaan krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

#### *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.

#### *Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes voor de locatie meerdere functies en betekenissen heeft. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen.

#### *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 stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk.

#### *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 (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt.



Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

#### *Opwekken hernieuwbare energie*

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

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

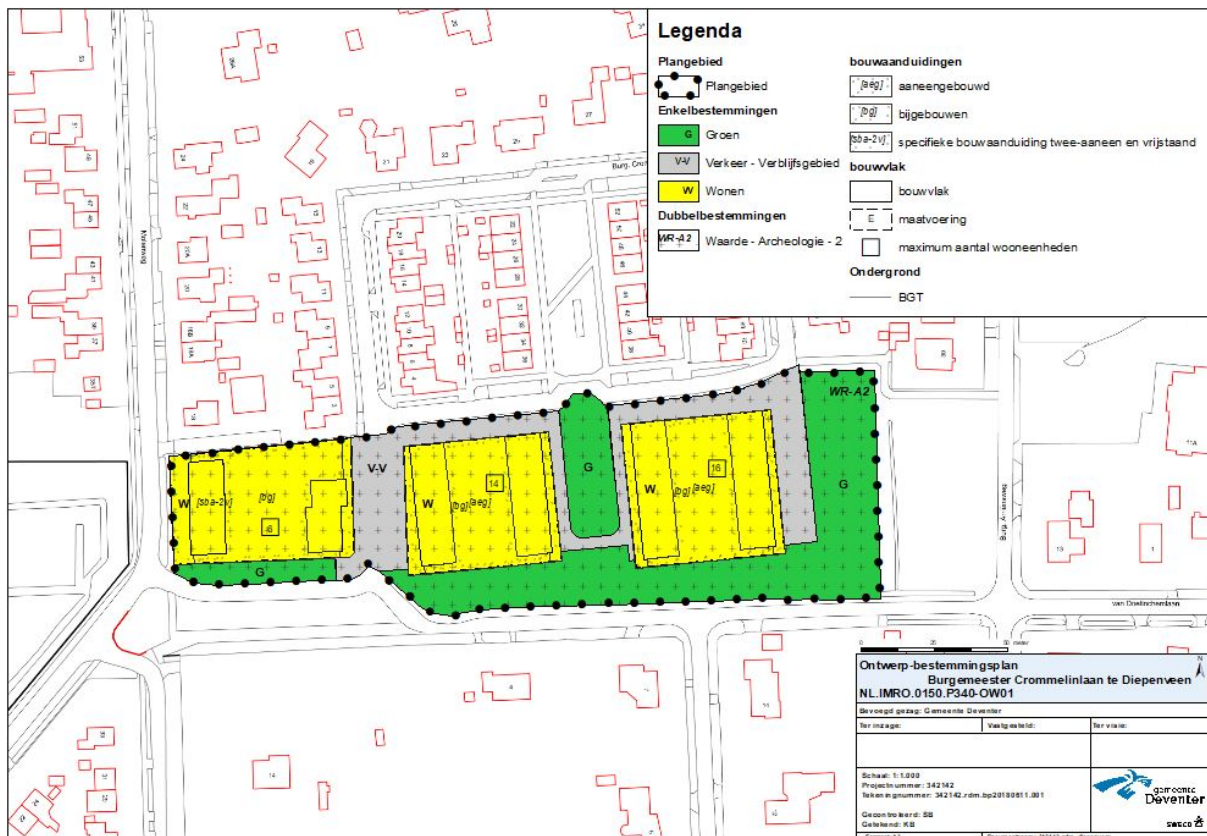
## 5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel bestaat uit de regels en de verbeelding. De regels vormen het juridisch instrumentarium voor wat betreft het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen en aanduidingen die in de regels worden benoemd.

Er is gekozen voor een globale plansystematiek, wat inhoudt dat er grote bouwvlakken zijn opgenomen waarvoor het maximaal aantal woningen zijn vastgelegd. Op deze wijze blijft er ruimte voor flexibiliteit in het uiteindelijke ontwerp van de woningen.

## 5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen en aanduidingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.1. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn. Afbeelding 5.1 geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer.



Afbeelding 5.1 - Planverbeelding

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hieronder volgt per hoofdstuk een beknopte toelichting op de planregels.



## **Hoofdstuk 1 – Inleidende regels**

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

### *Artikel 1: Begrippen*

Dit artikel geeft de betekenis aan van in de regels voorkomende begrippen.

### *Artikel 2: Wijze van meten*

Dit artikel geeft aan op welke wijze de berekening van maten plaatsvindt.

## **Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels**

In de planregels staat aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bestemd en welke bebouwing is toegestaan. In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-verblijfsgebied', 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor.

### *Artikel 3: Groen*

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. De bestemming 'Groen' is van toepassing op de zuidzijde, oostzijde en het midden van het plangebied. Binnen de bestemming zijn onder meer de functies groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn ten behoeve van onder andere wadi's functies voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan.

Binnen 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen gelden bouwregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte.

### *Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied*

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Het betreft in het plangebied woonstraten. Daarnaast zijn naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water toegestaan.

### *Artikel 5: Wonen*

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

In totaal zijn er binnen de bestemming 'Wonen' 36 woningen toegestaan verdeeld over de verschillende bouwvlakken. Deze aantallen zijn op de verbeelding weergegeven. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan: twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen op de voormalige bibliotheeklocatie en rijwoningen (maximaal vier aaneen gebouwd) op de voormalige tennislocatie.

Naast de bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen

voor bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd.

#### *Artikel 6: Waarde - Archeologie - 2*

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### **Hoofdstuk 3 – Algemene regels**

#### *Artikel 7: Antidubbeltelregeling*

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat.

#### *Artikel 8: Algemene bouwregels*

In dit artikel worden regels gesteld aan het bouwen die gelden voor alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### *Artikel 9: Algemene gebruiksregels*

In dit artikel worden regels gesteld aan het gebruik die gelden voor alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### *Artikel 10: 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.

### **Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels**

#### *Artikel 11: Overgangsrecht*

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond en was toegestaan bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

#### *Artikel 12: Slotregel*

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van een bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 7 toegelicht.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

# Hoofdstuk 7 Procedure

## 7.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald welke procedure op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing is. Eerst dient vooroverleg met de zogenaamde overlegpartners plaats te vinden, waarna de formele procedure kan starten. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier toepassing is gegeven aan de voorbereidingsprocedure.

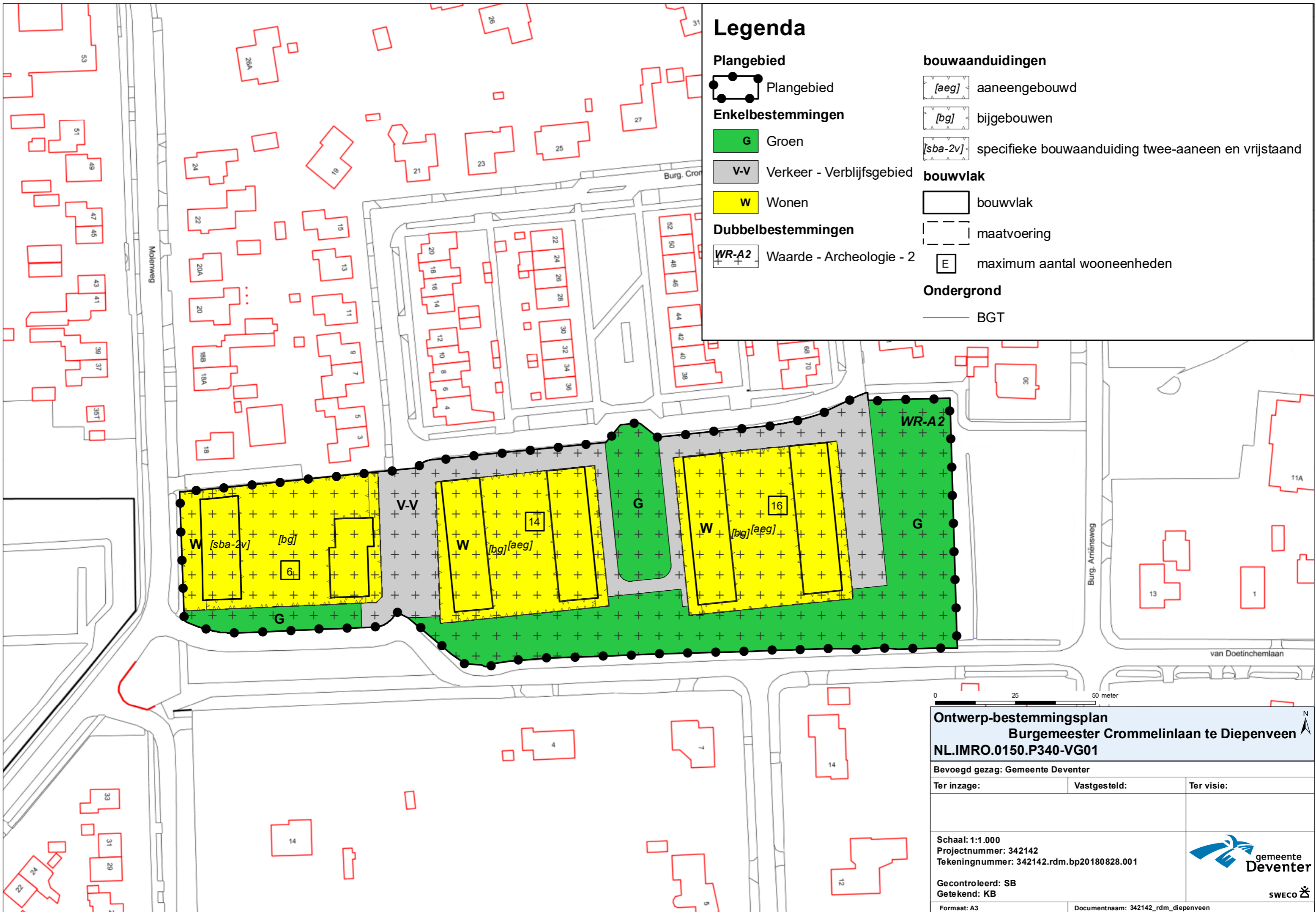
## 7.2 Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door eenieder zienswijzen hadden kunnen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

## 7.3 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.





# Legenda

## Plangebied

Plangebied

## Enkelbestemmingen

G Groen

V-V Verkeer - Verblijfsgebied

W Wonen

## Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie - 2

## bouwaanduidingen

[aeg] aangegebouwd

[bg] bijgebouwen

[sba-2v] specifieke bouwaanduiding twee-aaneen en vrijstaand

## bouwvlak

bouwvlak

maatvoering

E maximum aantal wooneenheden

## Ondergrond

BGT

0 25 50 meter

**Ontwerp-bestemmingsplan**  
**Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen**  
**NL.IMRO.0150.P340-VG01**

Bevoegd gezag: Gemeente Deventer

|             |              |            |
|-------------|--------------|------------|
| Ter inzage: | Vastgesteld: | Ter visie: |
|             |              |            |

Schaal: 1:1.000  
 Projectnummer: 342142  
 Tekeningnummer: 342142.rdm.bp20180828.001

Gecontroleerd: SB  
 Getekend: KB

Formaat: A3

Documentnaam: 342142\_rdm\_diepenveen



PX110/357/114\_R0plannen/GIS/Kit/Deventer/342142\_Diepenveen.mxd 11-6-2018 16:30:09