

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk

1- Notagegevens

Notanummer 2018-001886
Datum 19-11-2018
Programma:
06 Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder Weth. Kolkman

2- Bestuursorgaan

<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-11-2018
<input checked="" type="checkbox"/> Raad	23-01-2019
<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
College van B & W	
- 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	27-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager (b.a.)	21-11-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	20-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-11-2018
wethouder	19-11-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-29

Bijlagen

2018-001886 Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk november 2018

2018-001886 Bijlage Reactienota Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk oktober 2018

B & W d.d.: 27-11-2018

Besloten wordt:

- 1 De ruimtelijke gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk en de reactienota vast te stellen;
- 2 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit inzake de Ruimtelijke Gebiedsvisie Aan de Dijk vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

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

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In de collegevergadering van 24 juli 2018 is de concept ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk vrij gegeven om voor te leggen aan omwonenden van het betreffende gebied in de Rivierenwijk. Inmiddels heeft een inloop-avond voor omwonenden plaats gevonden op 12 september 2018. De vragen en opmerkingen op deze avond zijn verwerkt in bijgaande Reactienota ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk. Op basis hiervan is de concept-ruimtelijke Gebiedsvisie aangepast en zijn de vragen en opmerkingen ook zichtbaar opgenomen in de visie (groene katebellen).

Thans wordt gevraagd de ruimtelijke Gebiedsvisie vast te stellen en door te geleiden voor vaststelling door de Raad.

Beoogd resultaat

De ruimtelijke gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk is de basis voor de verdere uitwerking in stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, bouwplannen en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Vanaf eind 2019 zal worden gestart met de bouw de eerste fase van in totaal circa 130 woningen. Oplevering van het gebied zal naar verwachting eind 2021 zijn.

Kader

- Raamwerk Rivierenwijk 2011
- Herstructureringsafpraak "Doorpakken in de Rivierenwijk" 2011

Argumenten voor en tegen

De gebiedsvisie geeft de mogelijkheid om ook dit deel van de Rivierenwijk (het afrondende) onderdeel te laten zijn van de (fysieke) wijkvernieuwing die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

Extern draagvlak (partners)

De gebiedsvisie is opgesteld in samenspraak met Rentree (als eigenaar in het gebied) en Hegeman (namens nieuwe eigenaar van het terrein Kloezeman). In overleg met de Kopgroep van bewoners in de Rivierenwijk is een bewonersavond georganiseerd voor de omwonenden van het gebied Aan de Dijk op 12 september 2018.

Financiële consequenties

De herontwikkeling van het gebied is voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen. Voor de gemeente is de inzet een saldo nul situatie. De benodigde investeringen in zowel bovenplanse als bovenwijkse voorzieningen zal worden opgevangen door de baten die in dit gebied worden verwacht door de verkoop van gemeentegrond in dit gebied. Er wordt door middel van nog af te sluiten anterieure afspraken met Rentree en Hegeman kostenverhaal voor de gemeentelijke plankosten gedaan.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de Raad zullen de afspraken met de gebiedsontwikkelaars ter vaststelling worden voorgelegd. Het betreft een afsprakenbrief met Rentree als aanvulling op de herstructureringsafspraken en een anterieure overeenkomst met kostenverhaal met Hegeman (Kloezemanlocatie). Inmiddels is de uitwerking van de Gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteitsplan) opgestart. Op basis hiervan zal een bestemmingsplanprocedure worden opgestart begin 2019. Start bouw van de woningbouw zal naar verwachting eind 2019 zijn.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-001886

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Kolkman

27 november 2018

Voorstel

De ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk vast te stellen.

Kern van het raadsvoorstel

Vaststelling ruimtelijke gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk als basis voor verdere planuitwerking.

Beoogd resultaat

De ruimtelijke gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk is de basis voor de verdere uitwerking in stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, bouwplannen en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Vanaf eind 2019 zal worden gestart met de bouw de eerste fase van in totaal circa 130 woningen (zowel sociale huur als middeldure koop). Oplevering van het gebied zal naar verwachting eind 2021 zijn.

Hierdoor ontstaat woningbouw op een zogenaamde "vijfde scherf" (centraal gebied), woningbouw op de Tuinderij (voorheen Kloezeman), een krachtige entree van de wijk (nabij de Diezestraat), de tuinen van St.Jurriën (de plek van het vroegere leprozenhuis) en een groen blauwe Delta (afronding Venenpark en verbinding park met Douwelerwetering).

Kader

- Raamwerk Rivierenwijk 2011
- Herstructureringsafspraken "Doorpakken in de Rivierenwijk" 2011

Argumenten ten behoeve van de raad

De gebiedsvisie geeft de mogelijkheid om ook dit deel van de Rivierenwijk (het afrondende) onderdeel te laten zijn van de (fysieke) wijkvernieuwing die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

De visie gaat uit van drie dragers:

1. Groen en water zijn de basis,
2. Afronden woonbuurten (centraal gebied en Deltabuurt)
3. in het groen gelegen tussen dijk en wijk.

Ketenpartners/ participatie

De gebiedsvisie is opgesteld in samenspraak met Rentree (als eigenaar in het gebied) en Hegeman (namens nieuwe eigenaar van het terrein Kloezeman). In overleg met de kopgroep van bewoners in de Rivierenwijk is een bewonersavond georganiseerd voor de omwonenden van het gebied Aan de Dijk op 12 september 2018. De vragen en opmerkingen zijn verwerkt in zowel de bijgevoegde Reactienota als in de gebiedsvisie zelf (groene kattenbellen).

Financiële consequenties

De herontwikkeling van het gebied is voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen. Voor de gemeente is de inzet een saldo nul situatie. De benodigde investeringen in zowel bovenplanse als bovenwijkse voorzieningen zal worden opgevangen door de baten die in dit gebied worden verwacht door de verkoop van gemeentegrond in dit gebied.

Betrokkenheid van de raad

Kaderstellend voor de verdere uitwerking van de planvorming in dit gebied.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk
Voorstelnummer 2018-001886
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2018,
nummer 2018-001886.

BESLUIT

1 De ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk Aan de Dijk vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

R. Weernekers

R.C. König

An aerial photograph of a city neighborhood, likely Rotterdam, showing residential buildings, streets, and a canal. The image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text is centered in white.

Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk

Definitief november 2018

RIVIEREN
WIJK



INHOUD

1. Inleiding	
1.1 Inleiding	4
1.2 Gebiedsbeschrijving	4
1.3 Gebiedsanalyse	5
2. Beleidskaders	
2.1 Raamwerk Rivierenwijk.....	9
2.2 Stedenbouwkundig plan Centraal Gebied	10
2.3 Woonvisie 2018	12
2.4 Duurzaamheid.....	12
2.5 Beeldkwaliteit en welstand.....	15
2.6 Stedenbouwkundige opgave	15
3. Planconcept	
3.1 Groen en water zijn de basis.....	17
3.2 Afronden woonbuurten	19
3.3 In het groen gelegen tussen dijk en wijk.....	23
3.4 Plankaart.....	25
4. Randvoorwaarden planuitwerking	
4.1 Randvoorwaarden Stedenbouw	27
4.2 Randvoorwaarden Wonen	28
4.3 Randvoorwaarden Openbare Ruimte en infra.....	28
4.5 Randvoorwaarden Milieu	29
5. Vervolgproces	
5.1 Procesvereisten.....	35
5.2 Communicatie en participatie.....	35
5.3 Vervolgtraject	35

Bijlage

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Rentree en gemeente Deventer hebben in december 2011 een overeenkomst gesloten over de wijkvernieuwing van de Rivierenwijk, onder de titel: “Doorpakken in de Rivierenwijk”. Op basis van het Raamwerk Rivierenwijk, een stedenbouwkundige visie op de Rivierenwijk uit november 2011, is een afspraak gemaakt over de omvang van de herstructurering en de locatie van de herstructurering.

Nu de voltooiing van de belangrijkste ontwikkellocaties Centraal gebied en De Venen nadert is vanuit het Bestuurlijk Overleg Herstructurering Rivierenwijk de opdracht gegeven om tot een integrale visie te komen voor het gebied aangeduid als “Aan de Dijk”. Dit gebied, aan de Snipperlingsdijk, strekt zich uit van het Venenpark-Oost (Ei-Oost) tot het Overijssels Kanaal. Deze opdracht is deels onderdeel van de wijkvernieuwing en deels een voortzetting ervan, aangezien een deel van dit gebied niet binnen de afspraken over de wijkvernieuwing Rivierenwijk is opgenomen.

De opstelling van deze gebiedsvisie geeft ook richting voor de ontwikkeling van de zgn. Kloezeman-locatie, die medio 2017 beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling evenals enkele aanliggende percelen aan de Snipperlingsdijk. Naast Rentree en gemeente wordt daarom de gebiedsvisie opgesteld in samenwerking met de ontwikkelaar en bouwer Hegeman

1.2 Gebiedsbeschrijving

Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de Amstellaan. De begrenzing wordt gevormd door het aangelegde Venenpark-Oost, de Snipperlingsdijk, gebied rond de Neerstraat tot Kanaal, Douwelerwetering en Maasstraat.

Belangrijke elementen in en rond het plangebied zijn: het Venenpark, locatie “Ei-Oost”, woonwagenlocatie Diezestraat, kwekerij Kloezeman, de Douwelerwetering, de Snipperlingsdijk, de bestaande bebouwing aan de Maasstraat en de Neerstraat e.o.

Het gebied “Aan de Dijk” heeft op dit moment een rommelige uitstraling en doelstelling van de gebiedsvisie moet zijn dat dit gebied als visitekaartje van de nieuwe Rivierenwijk een betere uitstraling krijgt, o.a. door invulling van deelgebieden door nieuwbouw van woningen en door voortzetten van de groen- en waterstructuur in het gebied.

Qua planning sluit de ontwikkeling van dit gebied aan bij de ontwikkeling van de locatie “De Venen” c.q. overlapt deze deels als er eerder gestart kan worden in wat aangeduid werd als “Ei-Oost”. In De Venen is naar verwachting de nieuwbouw opgeleverd medio 2019. Verdere mogelijkheden kunnen dan vanaf 2019 worden geboden in het gebied “Aan de Dijk”.

Deelgebieden

De gebiedsvisie omvat het (plan)gebied ten noorden van de Snipperlingsdijk 25 - 29, zoals weergegeven op afb. 1. Hierbij behoren de volgende gebieden:

- A. De braakliggende ruimte eerder aangegeven als “Ei-Oost” en standplaatsen voor enkele woonwagens.
- B. Het gebied naast de oostelijke ontsluiting van de Rivierenwijk (Diezestraat), aan de oostzijde aansluitend op de hoogte van het St. Jurriënsghasthuis.
- C. Het hoger gelegen deel waarop nu Snipperlingsdijk 25 en bijbehorende bijgebouwen gelegen zijn en waarin het verleden het St. Jurriënsghasthuis lag.
- D. Een zone tussen de hoogte van het St. Jurriënsghasthuis en de kwekerij die in het verleden in gebruik was als boomgaard en nu na archeologisch onderzoek braak ligt.
- E. De zone van de kwekerij en woning van de familie Kloezeman.

F. Een smalle strook tussen de bebouwing van de Rivierenwijk en de Snipperlingsdijk. Aan de westzijde begrensd door de Neerstraat en aan de oostzijde door het Overijssels Kanaal.



1. Uitsnede van de gemeentelijke basiskaart, met in blauw het plangebied.

1.3 Gebiedsanalyse

Geomorfologie

Het plangebied ligt op een terrein met overloop en/of doorbraakgeulen, lage dekzandduinen met plaggendeek en op een beekdalbodem met meanderruggen en -geulen. Het noordelijke deel van deelgebied D wordt gekenmerkt door een laaggelegen doorbraakgeul. Door de lage ligging in het landschap waren deze gebieden in het verleden te drassig voor (permanente) bewoning. Voor het terrein met de lage dekzandduinen geldt dat deze duinen hoger dan het omringende gebied lagen, waardoor ze aantrekkelijk waren voor bewoning in de prehistorie tot en met de middeleeuwen. Vanaf de middeleeuwen is men begonnen met essen aan te leggen op de hoge en droge delen in het dekzandlandschap: akkers die in regelmaat werden bemest met op heidevelden of in beekdalen gestoken plaggen. Hierdoor werd gedurende lange tijd mest opgebracht en werd de grond steeds opgehoogd.

Bodemkunde

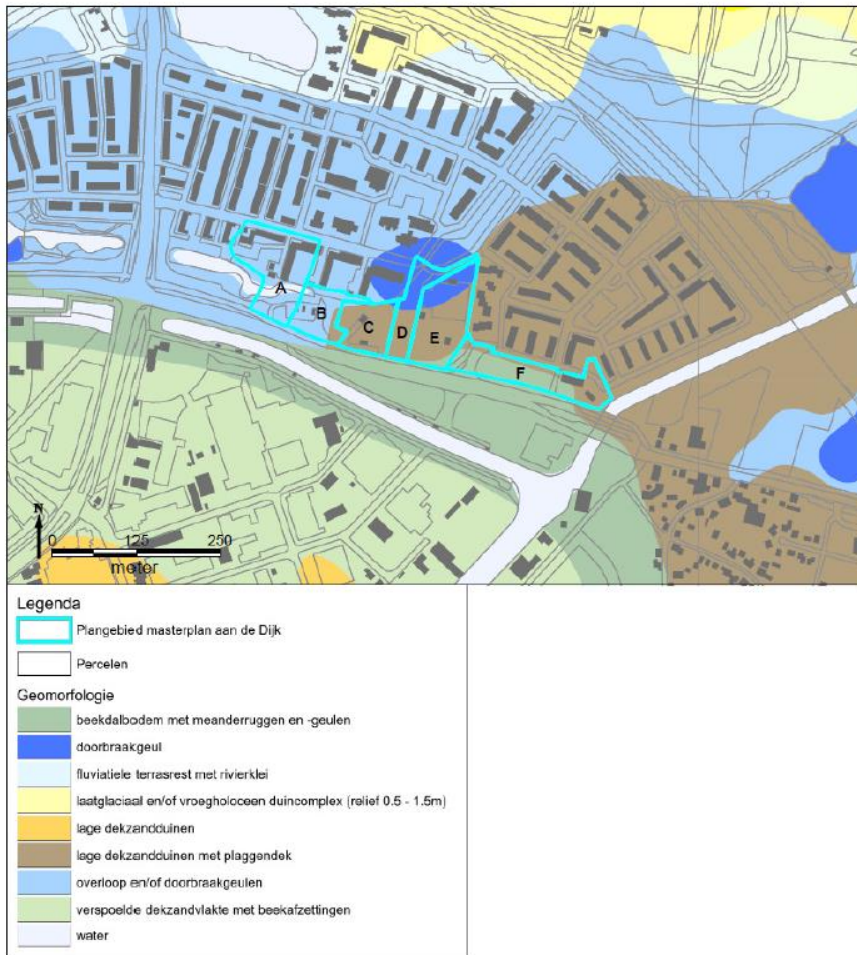
Volgens de bodemkaart komen in het plangebied laarpodzolgronden (cHn21), veldpodzolgronden (Hn23), beekeerdgronden (pZg23) en poldervaaggronden (Rn95A) voor. Laarpodzolbodems komen voor op de lage dekzandduinen met plaggendeek en zijn meestal ontstaan op relatief hoger gelegen gronden (deelgebieden C, D en F). Door de hoge ligging werden deze terreinen in gebruik genomen als landbouwgrond. Daarom is voor dit deel in het plangebied een dik plaggendeek van >50 cm ontstaan. De veldpodzolgronden komen voor op de overloop en/of doorbraakgeulen, in het westelijke deel van het plangebied (deelgebieden A en B). In deze gebieden bevonden zich de oorspronkelijke woeste gronden (de velden), waar plaggen werden gestoken ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Bij de ontginning is het gebied ontwaterd. De beekeerdgronden komen voor in de beekdalen, ten zuidoosten van het plangebied (deelgebied F). Vervolgens heeft de poldervaagbodembodem zich gevormd in de doorbraakgeul, in het noordelijke deel van het plangebied (deelgebieden D en E). In deze bodem komt een periodieke hoge grondwaterstand voor, daarom zijn deze bodems relatief 'nat'.

Archeologie en geschiedenis

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie tot aan de middeleeuwen bekend. Voor het westelijke deel van het plangebied komt dit mogelijk door de lagere ligging en van oudsher nattere gronden die gedurende langere tijd weinig aantrekkelijk waren om een bestaan op te bouwen.

St. Jurriënskade

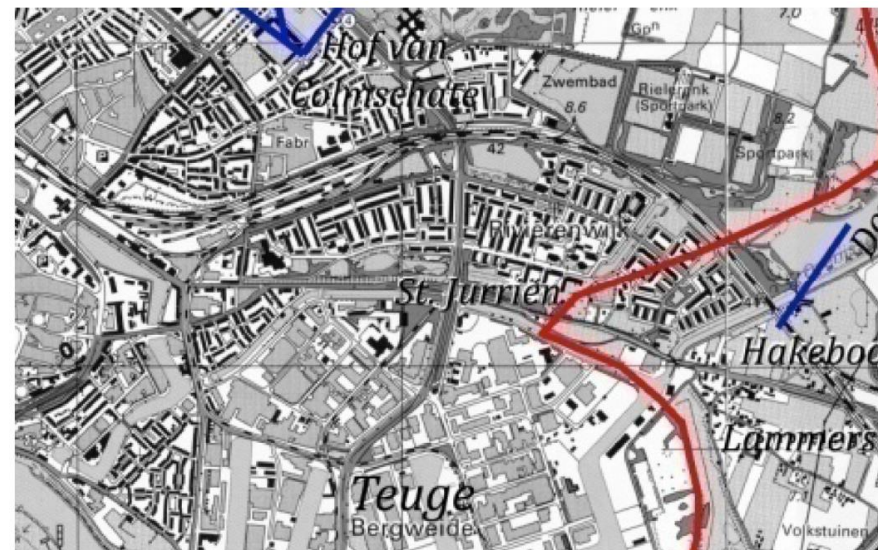
In de late middeleeuwen wordt er begonnen met de aanleg van een dijk, die ten zuiden van het plangebied loopt, genaamd de St. Jurriënskade. Door deze aanleg werd het gebied ten noorden van de dijk bewoonbaar gemaakt. Deze kade verbond tevens de Bergpoort met de hoge gronden bij Colmschate. Uit historische bronnen is bekend dat deze dijk in of rond 1345 is geconstrueerd. De route over de dijk kreeg een belangrijke functie als hoofdverbinding naar het oosten.



Uitsnede uit de geomorfologische kaart van de gemeente Deventer (opgesteld door RAAP) met daarop het plangebied.

De Deventer Stadslandweer

In dezelfde periode als de aanleg van de dijk werd ook ten zuiden van de dijk een landweer aangelegd. Een landweer was een verdedigingswerk en bestond over het algemeen uit een opgeworpen aarden of houten wal met aan weerszijde droge of natte grachten. Vaak stond op de wal een dichte heg van doornstruiken of een palissade. Landweren hadden in de eerste instantie als taak eigen gebied af te sluiten voor vijanden, maar werden ook gebruikt om vee en akkers te beschermen. Deze landweer maakte onderdeel uit van De Deventer stadslandweer, die rondom de stad in de 14^{de} en 15^{de} eeuw deel uit maakte van een groter geheel van landweren rondom Deventer. De landweer is ook te zien op het schilderij van het beleg van Renneberg in 1578, maar lijkt hier ter hoogte van het gasthuis (hieronder vermeld) op te houden. Sporen van een noordelijke voortzetting van de landweer zijn nog niet aangetroffen, maar worden wel verondersteld.



Afb. 4: Kadastrale kaart van de omgeving van het plangebied met daarop het waarschijnlijke landweertracé (rode lijn) volgens Brokamp¹⁴

Leprozenhuis St. Jurriën

Op de dekzandduin te midden van lagergelegen gebied werd ook rond 1345 het leprozenhuis St. Jurriënsghasthuis aangelegd. Dit gasthuis ligt midden op een kleine zandkop, die later is opgehoogd met ophogingsmateriaal/plaggen. Patiënten die leden aan lepra werden hier opgevangen. Vanwege het besmettingsgevaar werd dit gasthuis zo ver mogelijk van de stad aangelegd. Het gasthuis bestond waarschijnlijk uit slaapzalen, keukens, ziekenzalen en mogelijk een boerderij en een kapel. Zeer waarschijnlijk werden overleden mensen in de directe omgeving van het terrein begraven. De functie als leprozenhuis bleef gedurende 259 jaar van stand en huisveste mogelijk 35 tot 50 mensen, inclusief geestelijke en verzorgers. Een van de oudste afbeeldingen van het leprozenhuis is ook te vinden op een schilderij van het beleg van Renneberg in 1578 (afb. 6). Te zien is een schematisch weergegeven complex omgeven door een muur met daarin een poort. De gasthuismuur is precies op de grens van twee bodemkundige eenheden gebouwd (meest droge plek).



Afb. 5: Indicatie van de ligging van het plangebied (rode contour) op de kaart van Jacob van Deventer (circa 1560).

Tolhuis/herberg

Omdat de weg over de dijk een van de belangrijkste routes naar het oosten was, bouwde men aan de stadsgrens een tolhuis waar betaald moest worden voor gebruik van de weg en de invoer van goederen. Aan de overzijde van de dijk, ter plaatse van de landweer, werd op een ophoging dit houten tolhuis op bakstenen funderingen gebouwd. De eerste bouwphase van dit tolhuis dateert uit 1424. Dit tolhuis werd vervangen door een bakstenen variant en fungeerde mogelijk ook als herberg. In 1495 brandde het huis af. Restanten van deze bouwphase zijn niet aangetroffen tijdens de opgraving uit 2000. Wel waren de resten van een koelkelder nog aanwezig. Vermoedelijk zijn de restanten verdwenen bij de aanleg of sloop van de latere bebouwing.

Schans van Hopman Hegeman

Op het schilderij van het beleg van Renneberg (afb. 6) is naast de landweer en het gasthuis ook de schans van Hopman Hegeman van de belegeringswerken uit de Tachtigjarige Oorlog te zien. Tijdens deze oorlog is Deventer twee keer belegerd, in 1578 en 1591. Deze schans ligt vermoedelijk in de omgeving van het plangebied, maar is vooralsnog niet aangetroffen in omliggende onderzoeksgebieden.

Historische boerderij 'St. Jurriën'

Doordat het gasthuis in de vuurlinie in de Tachtigjarige Oorlog lag, raakte het complex zwaar beschadigd. Na deze oorlog, in 1607, verhuisde het leprozenhuis naar een locatie binnen de muren van de stad. Op de locatie van het gasthuis werd een boerderij gesticht. De boerderij bleef tot in de late 19de of vroege 20ste eeuw bestaan.

Snipperlingsdijk

In dezelfde periode werd de St. Jurriënskade opgehoogd en voortaan Snipperlingsdijk genoemd. Ondanks de hogere aanleg en ophoging van deze dijk vonden nog diverse dijkdoorbraken plaats.



Afb. 6: Uitsnede van het schilderij van het beleg door Rennenberg uit 1578 met daarop de landweer, het gasthuis St. Juriën en de St. Juriënskade/Snipperlingsdijk.

Om dit te voorkomen werd de dijk op bepaalde plekken weer verlaagd, zodat bij extreem hoge waterstanden de dijk kon fungeren als overlaat. In de 19de eeuw werd de dijk weer opgehoogd tot het huidige pijl. Met de aanleg van de IJsseldijk verloor de Snipperlingsdijk zijn functie.



Afb. 7: Een indicatie van de ligging van het plangebied (rode contour) op de Hottingerkaart uit 1785.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Raamwerk Rivierenwijk

In het Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk is de basis gelegd voor de ontwikkelingen in de Rivierenwijk. In dit Raamwerk is het gebied Aan de Dijk slechts deels meegenomen. Een groot deel is in het Raamwerk een witte vlek. Door het opstellen van de gebiedsvisie voor dit gebied wordt deze witte vlek ingekleurd en verbonden aan de rest van de Rivierenwijk. Om deze verbinding tot stand te brengen worden ook onderdelen van het stedenbouwkundig plan Centraal gebied, te weten het gebied waarin het zogenaamde Ei-Oost en de woonwagenstandplaatsen, in deze visie meegenomen.



Het gebied Aan de Dijk ligt voor een deel binnen de zuidelijke parkzone zoals gedefinieerd in het Raamwerk.



Zuidelijke Parkzone:

De parkzone is als omgeving één gebied, waarin een aantal ontwikkelingen plaatsvindt. Al deze ontwikkelingen moeten in eerste en laatste instantie passen in de onderliggende landschappelijke structuur: de parkzone, waarvoor een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden is gedefinieerd:

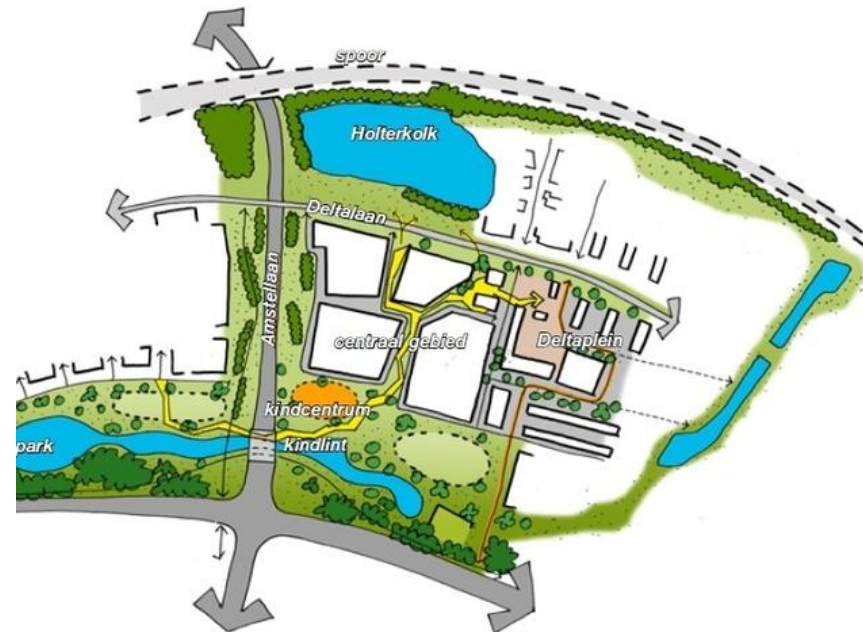
- Parkzone is één park, met een intensivering van een aantal functies.
- Langzaam-verkeersverbinding wordt vloeiend doorgetrokken over het gehele park, deze onderdoorgang voor langzaam verkeer is een sociaal veilige plek, gekoppeld aan het Kindcentrum.
- Door het park loopt een waterverbinding
- Woningen zijn een toevoeging aan de wijk en geen uitbreiding van de wijk.
- Het park is intensief aan noordzijde, extensief aan zuidzijde.

2.2 Stedenbouwkundig plan Centraal Gebied

In 2012 is Dolte stedenbouw gevraagd een visie te geven op de verdere uitwerking van het centrale deel van de Rivierenwijk en deze te vertalen in een stedenbouwkundig plan (SP) en een concept beeldkwaliteitsplan (BKP). De essentie van de opgave voor het stedenbouwkundig plan in het Centrale Gebied was:

- Maak een haalbaar, faseerbaar en flexibel ontwerp dat de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbetert.
- Maak de verborgen kwaliteiten van de Rivierenwijk (opnieuw) zichtbaar.
- Ontwerp een woonomgeving die onderscheidend is in Deventer en directe omgeving.
- Ontdek wensen en verwachtingen van huidige en toekomstige bewoners en verbind deze met de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.
- Maak ruimte voor een woningbouwopgave in de herstructurering van in totaal circa 485 woningen, waarvan circa 255 sociale woningen.
- Ontwerp een woonomgeving die ook nieuwe woondoelgroepen aanspreekt.
- Zorg voor diversiteit en variatie in bebouwing en openbare ruimte
- Inspireer en illustreer met innovatieve woning- en bouwconcepten die betaalbaar, flexibel en energiezuinig zijn

- Maak ruimte voor zowel particuliere als georganiseerde woningbouwinitiatieven
- Zorg voor een sterk en logisch netwerk van voorzieningen
- Beschrijf de beeldkwaliteit op een manier die past bij de fase waarin de herstructurering zich bevindt.



In het proces van herstructurering hebben Rentree en de gemeente Deventer gekozen voor een flexibele, adaptieve manier van werken. Dat heeft invloed op de rol en functie van elk nieuw stedenbouwkundig plan. Er was bij aanvang al veel vastgelegd maar elk het plan moet bovendien ruimte bieden aan veranderende omstandigheden, nieuwe inzichten en initiatief van derden. De gebiedsvisie Aan de Dijk gaat, binnen de kaders van het stedenbouwkundig raamwerk, verder op dezelfde leest als het plan voor het Centraal Gebied. Het plangebied beslaat nog niet uitgevoerde delen van het plan Centraal Gebied. Het stelt eerder gemaakte keuzes ter discussie, op het moment dat met de kennis van nu de kwaliteit en haalbaarheid onder druk komt te staan.

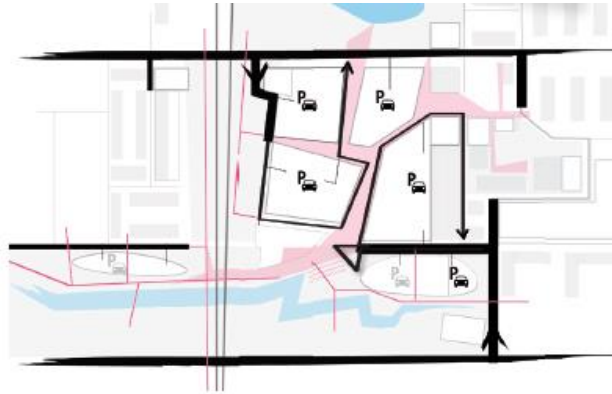
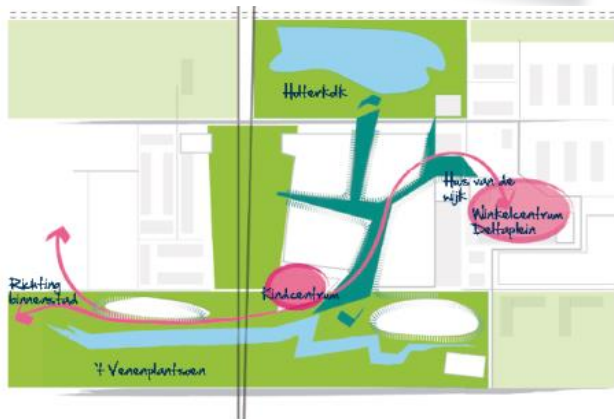
> Herkenbare variatie

Vernieuwing mag je zien en voelen. Van buiten zie je in één oogopslag wat bij elkaar hoort, en toch is er binnen de bouwvelden ruimte voor variatie, afwisseling en eigen initiatief.

Het hart van de wijk bestaat uit ongelijkvormige woonblokken. Hier zullen vooral eengezinswoningen met een tuin gerealiseerd worden, maar ook zelf je huis bouwen is hier mogelijk.

In de parkzone is daarnaast ruimte gereserveerd voor 'bijzonder' wonen in 't groen: woningen met een bijzondere bouwstijl of woonconcept. Deze woningen hebben een vrijstaand karakter met bescheiden tuinen.

Participatie:
 "Bouw goedkope, of tenminste betaalbare woningen. Een beetje modern mag best, maar een voortuin hoort erbij. Bouw het park niet helemaal vol, houd het open voor iedereen in de wijk."



> Kwaliteiten verbinden

Ruim en groen, vlakbij de binnenstad; de Rivierenwijk heeft een aantal sterke kwaliteiten. Betere verbindingen zorgen ervoor dat deze mooie eigenschappen de aandacht krijgen die ze verdienen. Met het kindlint, een autoloze verbinding die loopt vanuit het Venenplantsoen west, via het kindcentrum tot aan het Deltaplein, verbinden we de groenkwaliteiten en de voorzieningen in Rivierenwijk.

In het hart van de wijk zetten we in op een nieuwe groene zone die de wijk en de wijkranden aaneen smeedt.

Participatie:
 "Zorg dat het groen ook middenin de wijk tot zijn recht komt. Maak straten waarin kinderen veilig kunnen spelen en waarin je rustig een praatje kunt maken."

> Buiten gebeurt het

De straat nodigt uit om buiten te leven, en de openbare ruimte te gebruiken als verlengde van de eigen woning. Vanuit de beschermde omgeving van het privé-domein kun je ook op enige afstand contact houden met wat zich buiten afspeelt.

Fietsers, voetgangers en kinderen krijgen de ruimte. De auto wordt snel in en uit de wijk geleid, en speelt een bescheiden rol in het straatbeeld. Het parkeren voor de bewoners is grotendeels van de straat afgehaald. De voetganger en de auto kruisen elkaar zo weinig mogelijk.

Participatie:
 "Maak een groene wijk waarin kinderen veilig kunnen spelen. Zorg voor een gevoel van ruimte met mooie uitzichten. En de auto? Die hoeft niet perse voor de deur. Liever een wat ruimere straat."



Fragmenten uit het stedenbouwkundig plan Centraal Gebied

2.3 Woonvisie 2018

Woonvisie Deventer 2018: "Meer dan geWOON"

In 2018 is een nieuwe woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie zijn de ambities en uitgangspunten van beleid benoemd. Op basis van de Woonvisie wordt aangegeven hoe de gemeente met de belangrijkste woonopgaven aan de slag wil gaan, wordt maatwerk geleverd en worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties.

De Woonvisie is gebaseerd op 3 centrale ambities:

- Vitale stad aan de IJssel: Een woningmarkt die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de bevolkingsgroei en de mensen die in Deventer willen wonen. We willen de specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties benutten om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen. Elke ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de Deventer samenleving.
- Ongedeeld en inclusief: Een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod. Beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Duurzaam en toekomstbestendig: 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. Een gezonde, veilige en toegankelijke woning en woonomgeving met gebruikskwaliteit waar inwoners zich thuis en betrokken voelen. Een duurzame energievoorziening, de verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting vormen daarbij belangrijke opgaven. We willen in 2030 energieneutraal en klimaatbestendig zijn en de natuurwaarden versterken. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aardgas loos en duurzaam bouwen. Een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.
- Beleidsruimte: Invulling locatie: Het woningbouwprogramma volgt de uitgangspunten uit de Woonvisie en de mogelijkheden die het gebied geeft. Belangrijk uitgangspunt voor het gebied Aan de Dijk is het afronden van de herstructurering en het verder vormgeven van de ongedeelde samenleving door meer woningdifferentiatie. Dit is een uitwerkingpunt voor de

gebiedsvisie. De wijk kenmerkt zich door een relatief groot aandeel huurwoningen. Vanuit het afronden van de herstructurering en het aanbrenge van meer differentiatie ligt het accent van het woningbouwprogramma op sociale huur en koopwoningen. Er wordt met name een vraag gezien vanuit 1 en 2-persoonshuishoudens (bij voorkeur met 2 slaapkamers) en voor gezinnen (met 3 slaapkamers). Het middeldure huursegment kan overwogen worden wanneer voorzien wordt in aanvullend aanbod ten opzichte van de bestaande woningen in de wijk. Lange termijnafspraken over leefbaarheid en betaalbaarheid zijn daarbij voorwaarde.

2.4 Duurzaamheid

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

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

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

Gebruik maken van gebiedskenmerken

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

Groen- en waterstructuur / waterhuishouding

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

Ecologie

Ecologie is ook één van de drie pijlers van duurzaamheid zoals dat in Deventer benaderd wordt.

In de Visie Duurzaam Deventer wordt ecologie als één der speerpunten genoemd. In die Visie staat de ambitie dat bij nieuwbouw nieuwe nestplaatsen voor Gierzwaluwen zoveel mogelijk standaard voorgeschreven worden. Daarmee geldt dat ook voor deze ontwikkellocatie. Het ecologie-speerpunt van de Visie Duurzaam Deventer is later (vaststelling door de gemeenteraad in 2013)

uitgewerkt in de nota "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer". In het bij deze Nota behorende uitvoeringsprogramma staat: "Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent". Naast genoemde vogels kan natuurinclusief gebouwd worden waarbij ook aandacht is voor vleermuizen. Om de natuur in de stad beter te faciliteren zoveel mogelijk streekeigen soorten struiken en bomen in de groenvoorziening toe te passen waarbij de nadruk ligt op het stimuleren van broedvogels, wilde bijen en vlinders.

Flexibiliteit

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

Duurzame samenleving

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

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

Synergie / dubbelgebruik

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

Duurzaam inrichten en bouwen

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

EPC 0 / BENG

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

Aardgasloos bouwen

In het plangebied is geen aardgasnetwerk voorzien. Voor de verwarming (woning en tapwater) zullen alternatieve en duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan een warmtepompsysteem en zonneboiler en wellicht zijn er mogelijkheden aan te sluiten op de stadsverwarming.

Beperken energiegebruik

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

Opwekken hernieuwbare energie

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

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

2.5 Beeldkwaliteit en welstand

Gezien de omvang van de ontwikkeling en het beoogde onderscheidende karakter van deze locatie is een specifiek beschreven beeldkwaliteit wenselijk. Voor een belangrijk deel zal voor deze beschrijving kan worden geput uit het stedenbouwkundig plan Centraal Gebied en het inrichtingsplan Venenpark. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitshoofdstuk aan de orde moeten komen zijn:

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

2.6 Stedenbouwkundige opgave

Geconcludeerd kan worden dat het gebied Aan de Dijk kansen biedt om door de voorgenomen ontwikkelingen de Rivierenwijk op een waardige manier af te ronden en een onderscheidend woongebied toe te voegen aan de Deventer voorraad. Verandering van functie betekent dat gebouwen worden gesloopt, nieuwe worden toegevoegd, en dat de inrichting van het gebied vervolgens weer moet aansluiten op de nieuwe functie. Bij de functieverandering en fysieke transformatie moet het bijzondere (archeologische) verleden zo veel mogelijk, door middel van het te handhaven groene casco en karakteristieke verwijzingen, beleefbaar worden. Uit de analyse en beleidskaders kunnen de volgende ambities voor de planontwikkeling worden geformuleerd:

- Het gebied Aan de Dijk is onderdeel van de een grotere aaneengeschaalde zone. De zone loopt vanuit het Venenpark langs de Snipperlingsdijk tot aan het Kanaal. Voor het gebied geldt dat het concept van groene vingers om de (toekomstige) woningbouw, zoals is toegepast bij De Venen en in het Centraal Gebied. Dit sluit goed aan bij de ambities uit het Raamwerk en is daarom het leidend principe voor de (her-)ontwikkeling. De groenstroken

rondom de bebouwing moeten voldoende maat krijgen. De aanwezige behoudens-waardige bomen kunnen dienen als ruggengraat van deze groenstructuur.

- Kans benutten om beide vijvers (Venenpark en Douwelerleide) met elkaar te verbinden door middel van waterpartijen of wadi-achtige structuur.
- Herverkavelen parkeiland oost en mogelijkheden onderzoeken voor de realisatie van woningbouw op de woonwagendstandplaatslocatie als afronden van het Centraal Gebied en met aandacht voor het opwaarderen van de entree van de rivierenwijk. Binnen het plangebied moet daarnaast een alternatieve locatie voor 2 standplaatsen (en daarmee een plek voor de huidige woonwagend) gerealiseerd worden.
- Percelen van Kroezeman en Rentree vormen samen het hart van de tweede te ontwikkelen woningbouwlocatie binnen het gebied. Deze locatie kent twee sferen waaraan invulling gegeven moet worden. Noordelijk deel sluit aan bij de Deltabuurt en zuidelijk deel maakt onderdeel uit van de groenzone aan de Snipperlingsdijk. Ontsluiting via de Maasstraat. Fietsverbinding tussen Douwelerkolk en Snipperlingsdijk.
- Onderzoeken hoe en in welke mate de particuliere locatie met een bijzondere geschiedenis (archeologie) en monumentale bomen kan worden betrokken bij deze gebiedsontwikkeling



- Onderzoeken ontwikkelmogelijkheden voetbalveldje tussen Snipperlingsdijk en Neerstraat. Betreft een in het kader van de herstructurering aangewezen compensatielocatie in eigendom van Rentree. Groene kwaliteiten koesteren.

3. PLANCONCEPT

3.1 Groen en water zijn de basis

Het gebied bestaat nu uit verschillende deellootings met een diverse, vaak rommelige, uitstraling. Ook het groen in het gebied is zeer gevarieerd en bestaat uit overwoekerde poelen en sloten, opgeschoten bos, private percelen met monumentale bomen en archeologische waarden in de ondergrond, gras en bermstroken, ingepakte woonwagendplaatsen en een verscholen kwekerij.

Door de aanwezige functies en eigendom is een belangrijk deel van het gebied min of meer buiten de scope van de gebiedsvernieuwing gekomen. Ambities, vooral voor groen en water zijn in het verleden wel geformuleerd maar blijven liggen omdat de kans op verwezenlijking door de diffuusheid van het gebied laag was.

In het Raamwerk worden ambities genoemd voor de zuidelijke parkzone. Deze ambities, vertaald naar uitgangspunten liggen bijvoorbeeld ten grondslag aan de transformatie van het Venenplantsoen naar Venenpark.

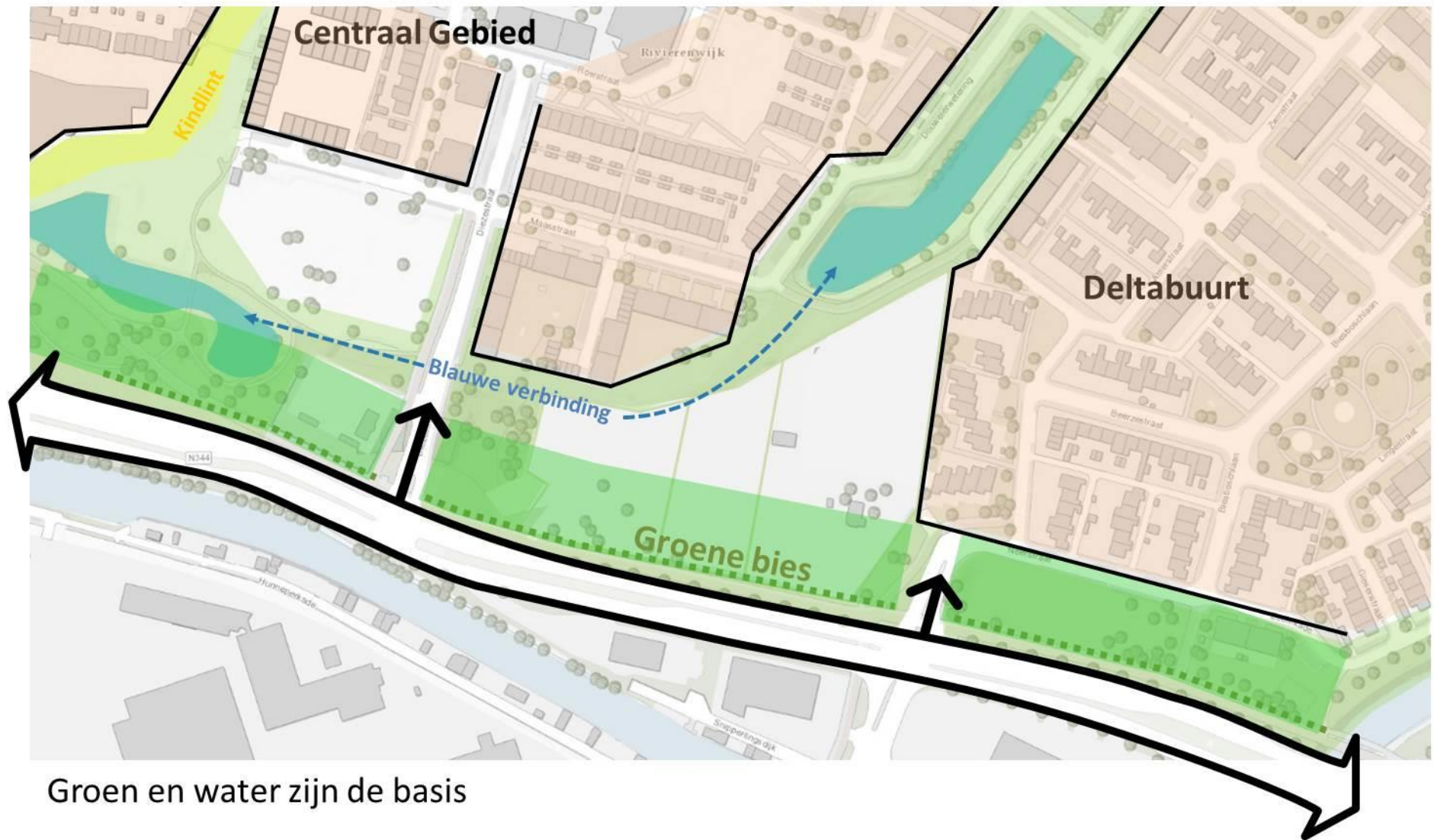
Twee ambities voor de ontwikkeling van groen en water vormen de basis voor deze gebiedsvisie:

- Groene bies: de zuidelijke parkzone (Venenpark) verder ontwikkelen in oostelijke richting zodat het park ook aan de "Deltazijde" het aanzicht van de wijk en dijk wordt.
- Blauwe verbinding: Een natte zone (vijver, wadi of plasdras) doet de naam Rivierenwijk eer aan. De combinatie groen en water past goed bij klimaatbestendige stad die Deventer wil zijn.



Bewoners van de wijk vragen aandacht voor de aanwezige flora en fauna in het plangebied. De gebiedsvisie borgt het behoud en inpassing van het waardevolle groen als één van de basiskwaliteiten van deze toekomstige ontwikkeling.





Groen en water zijn de basis

3.2 Afronden woonbuurten

Het gebied kent twee grotere woningbouwlocaties, te weten:

- de locatie van het oostelijke parkeiland en woonwagendplaats
- de locatie van de kwekerij Kloezeman en aangrenzende percelen.

Oostelijk parkeiland (W1)

De locatie maakt nu onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan Centraal Gebied en wordt daar gedefinieerd als parkeiland; wonen in het groen.

De locatie ligt feitelijk niet in het park, zoals verondersteld in de vigerende plannen, maar tegen het park aan. Als de feitelijke opgave wordt beschouwd blijft erbij in de praktijk aan twee zijden te weinig ruimte over voor een situering "in het park". Dit verschil in nuance motiveert de keuze om het principe van ontwikkelen om te zetten van parkeiland naar scherf.

De relatie en overgang van de nieuwbouw naar het park blijft een belangrijke opgave. Voor de bouw kunnen de spelregels van die zijn opgesteld voor de scherven uit het stedenbouwkundig plan Centraal Gebied gaan gelden. Het aantal te realiseren woningen in dit deel varieert tussen 30 en 40 woningen, overwegend rijwoningen in een gesloten bouwblok met centrale parkeerplaats. Zodoende kan er op een helder manier een, binnen het signatuur van het Centraal Gebied passende woonscherf worden gerealiseerd.

In het huidige parkeiland zijn ook appartementen geprogrammeerd. Dit deel van het programma drukt zwaar op de inrichting van het gebied. Door het verplaatsen van de woonwagendplaatsen (en daarmee de huidige woonwagend) naar elders in het gebied komt de huidige woonwagendlocatie vrij om ruimte te bieden voor het doortrekken van de parkzone en de ontwikkeling van een appartementengebouw (in het park) als symbolisch poortgebouw aan de belangrijkste entree van de wijk. Voor de ontwikkeling van dit gebouw kunnen dan vervolgens weer heel goed de spelregels voor de parkeilanden gebruikt worden.



een privézone om in te vertoeven



groenbegroeide erfafscheidingen aan een collectief binnen terrein



de privézone voor de woning is meentworpen en voorziet meteen in een brievenbus en erfafscheiding



groenbegroeide erfafscheidingen voor een groene beleving



een rustig en herkenbaar beeld: voor de hele wijk een zelfde hekje



een verharde privéstrook voor de woning, waar iedereen toch zijn eigen ding mee kan doen

Bewoners van de wijk vragen om een goede inpassing van de nieuwbouw in de bestaande wijk. De gebiedsvisie is gericht op het verbinden van de nieuwbouw en het groen met de bestaande wijk. De kwaliteit van het Centraal Gebied en Venenpark worden in dit gebied doorgezet



Van eiland naar scherf



Programma naar standplaatsen



Transitie plan Centraal Gebied van 4 naar 5 scherven

Kwekerij Kloezeman e.o. (W2)

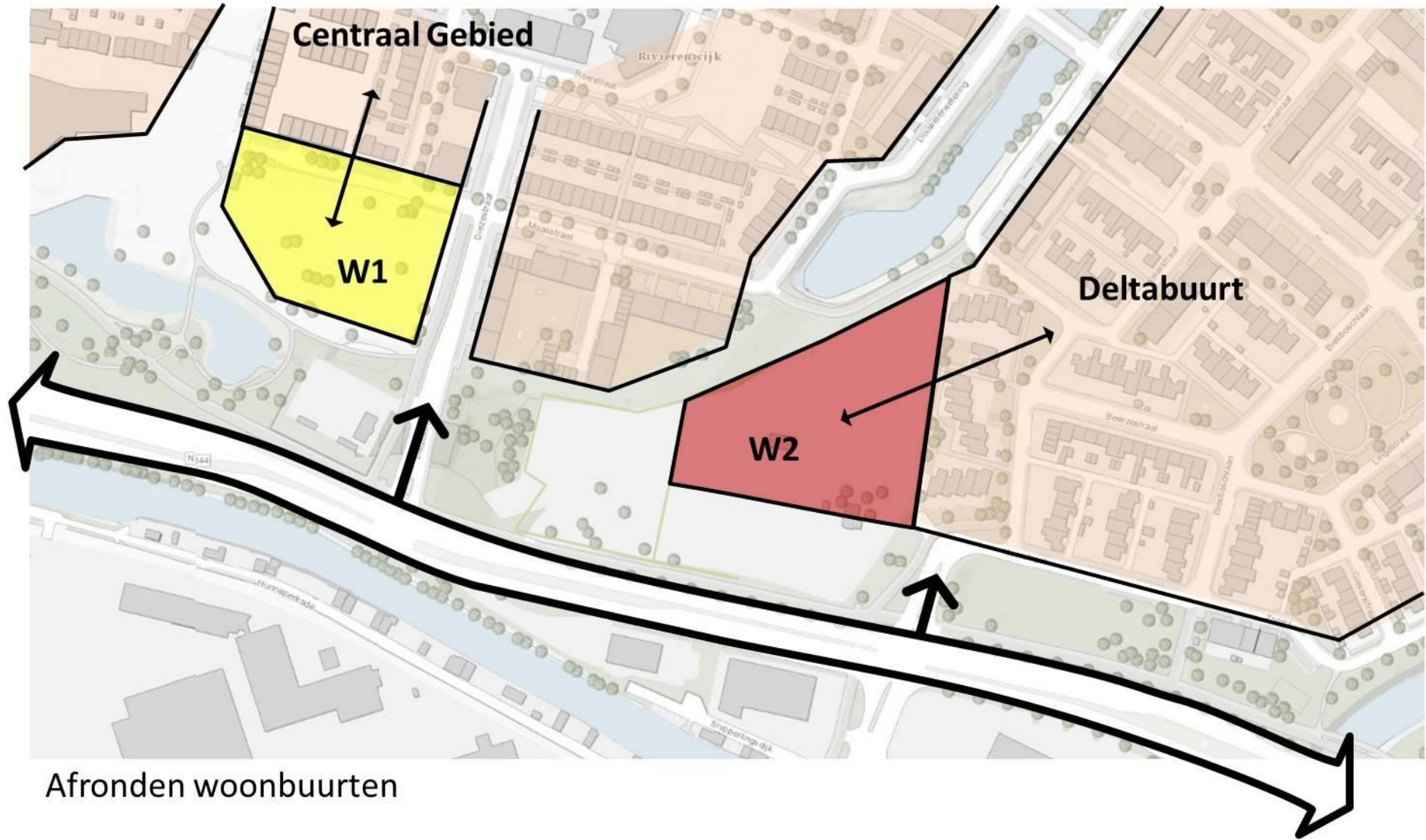
Deze locatie betreft (voorheen) particuliere percelen waar nu de mogelijkheid ontstaat ze mee te nemen in de gebiedsontwikkeling. De locatie heeft altijd een grotendeels bedrijfsmatig (Bloemisterij) invulling gehad, is nooit onderdeel geweest van de Deltabuurt en heeft zijn adres feitelijk aan de Snipperlingsdijk. Het gebied is afgekeerd van de aangrenzende woongebiedjes. Bij herontwikkeling zal op inrichtingsniveau een nieuwe verbinding met “de burens” moeten worden gemaakt.

Ook deze locatie heeft bij herontwikkeling feitelijk twee gezichten, twee deelgebieden, te weten een gebied met geconcentreerde woningbouw aan de parkzone (globaal op en rond het huidige kassencomplex en een gebied ten zuiden daarvan met woningbouwobjecten gelegen in de parkzone en met een gezicht aan de Snipperlingsdijk.

Voor wat betreft bouw kan bij het noordelijk deelgebied aangesloten worden op de andere nieuwbouw in de Deltabuurt (Deltaschoollocatie) en regulier van karakter zijn. Deze locatie zal aan twee zijden omlijst gaan worden door groen en water. De bebouwing kan zich op deze kwaliteit oriënteren. De relatie met de Deltabuurt wordt bekrachtigd door de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte zoals toegepast in de Deltabuurt hier ook als uitgangspunt te hanteren.

De zuidelijke rand kan een meer eigentijdse vorm van wonen in het park zijn en mogelijk inspiratie halen uit het verleden of huidige functie van de plek als tuinderij. De zuidrand dient in ieder geval mee te doen in het totale groene aangezicht wat ontstaat aan de Snipperlingsdijk (objecten in een parkachtige setting)





3.3 In het groen gelegen tussen dijk en wijk

De tussen dijk en wijk gelegen groene bies heeft en behoudt als omgeving meerdere groene aangezichten die door middel van (her)ontwikkeling worden vernieuwd. Uitgangspunt daarbij is dat bebouwing de betekenis van de specifieke locatie versterkt. Alle ontwikkelingen moeten in eerste en laatste instantie passen in de onderliggende groene onderlegger. In het groen gelegen tussen dijk en wijk zijn de volgende 3 ontwikkelingen te onderscheiden:

Krachtige entree van de wijk (A+B)

- Entree van de wijk via Diezestraat opwaarderen.
- Entreegebouwen met een zelfde DNA.
- Afronding Venenpark.
- Boekensteun park samen met appartementengebouw de Venen.



Tuinen van St. Jurrien (C+D+E)

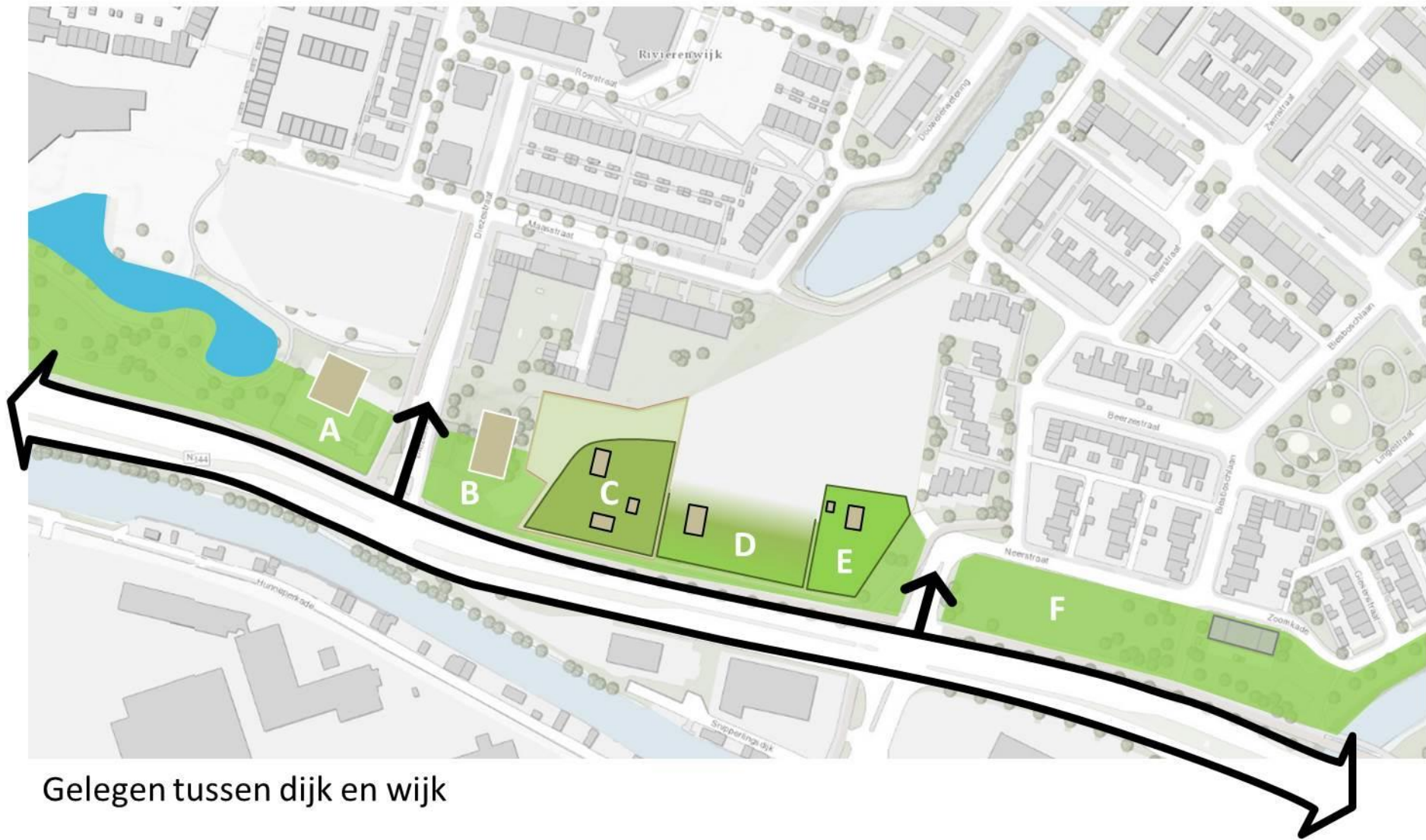
- Perceel Schoneveld wat verkleinen maar vooral herstellen als (particulier) erf met woonhuis en een enkele schuur.
- Aandacht voor de unieke historie van de plek en de manier waarop dit mogelijk zichtbaar kan worden gemaakt
- Het gebied van de tuinderij wat als woongebied wordt her ontwikkeld (W2) mond aan de zuidzijde uit in een tweede tuin aan de dijk.
- Deze (semi)openbare, mogelijk collectieve tuin, heeft slechts incidentele bebouwing, huizen die onderdeel zijn van de tuin.

- Vanaf de dijk gezien presenteert zich achter de tuin(en) het nieuwe woonbuurtje 'de tuinderij'.
- Ten slotte ligt naast voornoemde tuinen de bestaande tuin met woonhuis 'Kloezeman'.
- Tuinen kunnen van nature een meer omsloten karakter hebben dan een park.



Groen blauwe Delta (F)

- Groenstrook gelegen tussen dijk en Neerstraat die doorloopt tot het kanaal.
- Voetbalveldje is te eenzijdig groen, bij voorkeur opheffen.
- Krijgt een inrichting gericht op meer biodiversiteit.
- Vanuit de herstructurering geprojecteerd woningbouwprogramma wordt overgeheveld naar het entree gebouw B aan de Diezestraat.
- Beeld sluit aan op dat van Venenpark.



Gelegen tussen dijk en wijk

3.4 Plankaart

De vijfde Scherf

Herverkavelen parkeiland oost als vijfde scherf van het Centraal Gebied op basis van spelregels uit stedenbouwkundig plan Centraal Gebied.

De Tuinderij

Voor wat betreft bouw kan aangesloten worden op de andere nieuwbouw in de Deltabuurt (Deltaschoollocatie) en regulier van karakter zijn. Deze locatie zal aan twee zijden omlijst gaan worden door groen en water. De bebouwing kan zich op deze kwaliteit oriënteren. De relatie met de Deltabuurt wordt bekrachtigd door de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte zoals toegepast in de Deltabuurt hier ook als uitgangspunt te hanteren. Ontsluiting via de Maasstraat. Een fietsverbinding tussen Douwelerkolk en Snipperlingsdijk wordt ingepast.

Krachtige entree van de wijk

Ontwikkelen van poortgebouwen (verschillende appartementen gebouwen met een gelijke DNA die aansluit bij de woontorens van de Venen en Centraal Gebied. Ter hoogte van de gebouwen wordt het park beëindigd maar loopt de groenstructuur over in de aangrenzende tuinen.

De tuinen van St. Jurrien

Deels particuliere locaties met een bijzondere geschiedenis (archeologie) en monumentale bomen. Het perceel naast de entree opschonen en herinrichten als tuin. Onderzoeken hoe en in welke mate dit particulier perceel kan worden betrokken bij deze gebiedsontwikkeling rekening houden met haar geschiedenis. De woningbouw van de Tuinderij krijgt een gezicht over de tuinen aan de Snipperlingsdijk. Het woonhuis, inclusief tuin van de bloemisterij wordt ingepast.

Groen blauwe Delta

Groene kwaliteiten koesteren en versterken door een meer natuurlijke parkinrichting. Representativiteit aan de Snipperlingsdijk van de bestaande portiekflat opwaarderen als visitekaartje van de wijk.



Bewoners van de wijk vragen aandacht voor voldoende speelplekken. De gebiedsvisie geeft voor de uitwerking mee dat er binnen het plangebied interessante speelaanleidingen en ook kindvriendelijke routes naar de omliggende speelplekken worden gecreëerd.





Plankaart

4. Randvoorwaarden planuitwerking

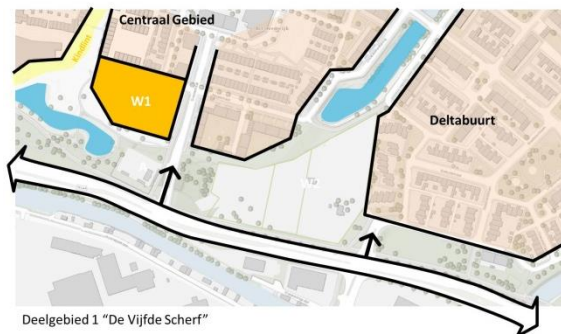
4.1 Randvoorwaarden Stedenbouw

Algemeen

- Stedenbouwkundige basisdocumenten zijn: Raamwerk Rivierenwijk (2011), Het Stedenbouwkundig plan Centraal Gebied (2013) en deze Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk (2018).
- Profilering in en aan een groene strook langs de Snipperlingsdijk.
- Aandacht voor belendende percelen en het voorkomen van overlast voor omwonenden
- Respect voor en waar mogelijk inpassen van de historische waarden in het gebied.
- Deze visie zal verder worden uitgewerkt in drie deelopgaven:

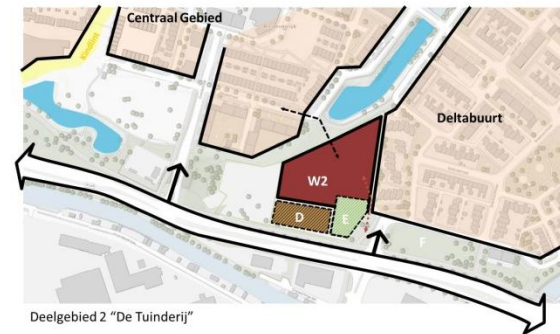
De Vijfde Scherf

Een verkavelingsopgave voor het woongebied de Vijfde Scherf op basis van de spelregels en het proces zoals geformuleerd in het stedenbouwkundig plan Centraal Gebied en toegepast bij de vier inmiddels gerealiseerde scherven. Daarnaast zitten ook de entreegebouwen in het programma van deze opgave.



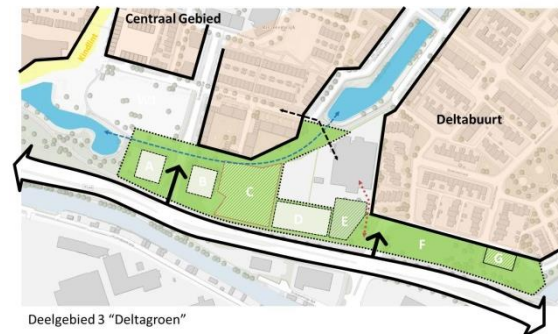
De Tuinderij

Een verkavelingsopgave voor het woongebied de Tuinderij op basis van de uitgangspunten in deze visie en aansluitend op de inrichting van de Deltabuurt. Gebied is onderdeel van de Rivierenwijk. De locatie dient ontwikkeld te worden in samenhang met de omliggende bebouwing. Geen enclave in de Rivierenwijk en niet met de rug naar de bestaande bebouwing.



Het Deltagroen

Een integraal ontwerp voor de afronding van het Venenpark, inclusief inpassen entreegebouwen, de tuinen van St. Jurrien en de groen blauwe bies van de Deltabuurt samen verder aangeduid als het Deltagroen.



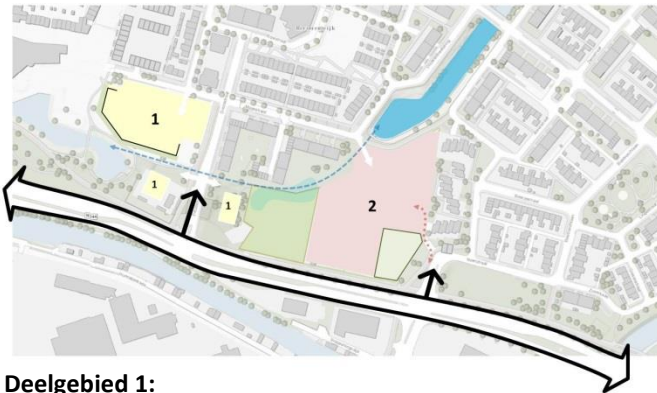
4.2 Randvoorwaarden Wonen

Algemene uitgangspunten

De locaties in het gebied Aan de Dijk moeten bijzondere, duurzame woonmilieus toevoegen met meerwaarde voor en goede aansluiting op de bestaande wijk. Een passend gevarieerd aanbod met de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, als bijdrage aan de ongedeelde en inclusieve samenleving. Woningen die flexibel kunnen inspelen op veranderende woonwensen, die gezond, veilig en toegankelijk zijn. Woningen met een duurzame energievoorziening, die aansluit op het uitgangspunt: een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.

Programmatische uitgangspunten

Het indicatieve woningbouwprogramma voor deze locaties bestaat uit:



Deelgebied 1:

- ca. 36 rijwoningen sociale huur
- ca. 24 appartementen sociale huur
- ca. 24 appartementen middeldure koop

Deelgebied 2:

- ca. 22 rijwoningen koop
- ca. 16 tweekappers
- ca. 06 geschakelde woningen compact
- ca. 02 standplaatsen

Bewoners van de wijk vragen om voldoende parkeerruimte. Parkeren is nu een uitdaging in delen van de wijk. De gebiedsvisie hanteert de gemeentelijke parkeernormen die afhangen van het type woning, maar uitkomen op gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woning.

4.3 Randvoorwaarden Openbare Ruimte en infra

Voor het deel van het plan dat openbare ruimte wordt zijn een aantal specifieke aandachtspunten geformuleerd om mee te nemen in het op te stellen inrichtingsplan:

- Verkeer: zorg voor logische (doorlopende) voetgangersverbindingen. Er geldt een 30 km/h regime met bijbehorende inrichtingseisen. Lever een parkeerbalans met evenredig verdeling over het plan. Maatgevend ontwerpvoertuig is de vuilnisauto, deze moet "overal" kunnen komen (tevens brandweer);
- In de uitwerking van het plan dient in deelgebied 2 aandacht besteed te worden aan een goede fietsverbinding tussen Douwelerwetering en fietspad Snipperlingsdijk.
- Parkeren: voor deelgebied 1 gelden de parkeernormen horend bij het Centraal Gebied. Voor het overige deel van het plangebied geldende de normen voor 'wonen' zoals aangegeven in het parkeerbeleid. De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor appartementen in de goedkope huur komt dit neer op een parkeernorm van 1,3 pp per woning, voor grondgebonden tussen-/hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden.

- Sociale veiligheid: het plan moet in principe voldoen aan de voor de inrichting buitenruimte / openbare ruimte relevante criteria van het politiekeurmerk.
- Waterhuishouding en riolering: hemelwater moet op de locatie zelf opgevangen en geïnfiltreerd worden. 'Op eigen terrein' moet elke woning bergingscapaciteit hebben. Bij de grondgebonden woningen kan dat bijvoorbeeld door middel van een infiltratiekrat in de tuin, bij de appartementen zal een maatwerkoplossing gecreëerd moeten worden. Daarnaast zal binnen het plangebied bergingsruimte gemaakt moeten worden voor extreme buien. Dit kan bijvoorbeeld door een gedeelte van het groen iets verdiept aan te leggen. Een en ander is in detail aangegeven in het Pve openbare ruimte: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/water-nuts/riolering/rioleringsbeleid-en-afstemming>. Verder moet in afstemming met de gemeente bepaald worden waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool gemaakt wordt. Vanuit duurzaamheid adviseren we de mogelijkheden voor gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling te onderzoeken. Een en ander moet door de initiatiefnemer in een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt worden. Op basis hiervan kan ook de watertoets in het kader van de ruimtelijke procedure uitgevoerd worden.
- Groen: de inpassing van de bestaande bomen en het handhaven van de diversiteit in soorten is vanuit het ruimtelijk concept voor de locatie een vanzelfsprekend uitgangspunt. Het inrichtingsplan moet hierin voorzien. Het PVE openbare ruimte biedt hiervoor criteria.
- Verlichting: de verlichting van de verkeersruimtes in het plan (autoverkeer / langzaam verkeer) moet voldoen aan de richtlijnen openbare verlichting.
- Vuilophaal: de initiatiefnemer moet met Circulus afstemmen op welke wijze het huisvuil ingezameld kan worden voor deze locatie. Gezien het relatief grote aandeel van gestapelde woningen heeft het vanuit de gemeente de voorkeur om ondergrondse afvalinzameling te realiseren. Ruimtelijk gezien is dit het beste inpasbaar aan de zijde van de Willem ten Rijnestraat.
- Kabels en leidingen / nuts: in het inrichtingsplan moeten de nutskasten / trafo's ingepast worden, zodanig dat deze toegankelijk zijn, en vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit geen obstakels vormen in de openbare ruimte.

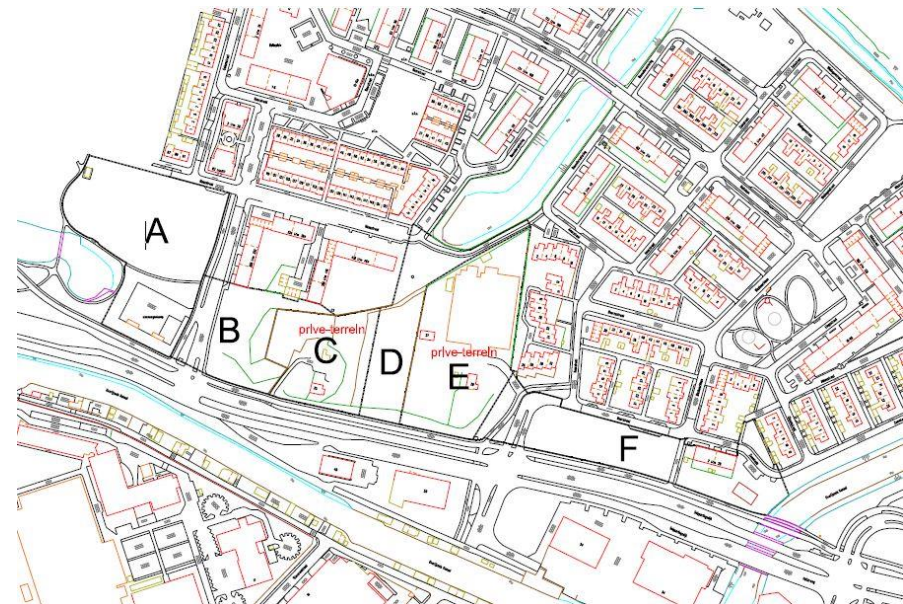
4.5 Randvoorwaarden Milieu

Inleiding

Langs de Snipperlingsdijk, tussen het Overijssels Kanaal en Venenplantsoen-Oost, liggen een aantal percelen die in onderlinge samenhang én in samenhang met de omgeving ontwikkeld kunnen worden. Hiervoor zal een gebiedsvisie worden ontwikkeld voor een specifiek gedeelte in de Rivierenwijk: "Aan de Dijk". Zie de ligging van het gebied hieronder.

Het beoogde resultaat van deze fase van (her)ontwikkeling van dit gebied is als volgt gedefinieerd:

"Een definitief ontwerp 'Gebiedsvisie Aan de Dijk', welke als onderlegger kan dienen voor een nieuw vast te stellen bestemmingsplan en de uitwerking van bouwplannen en inrichtingsplannen in het gebied".



De visie is globaal getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve hiervan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woongebieden met daarbij behorende wijkgebonden bedrijfsmatige maatschappelijke- en horecavoorzieningen. Daarnaast worden er in enkele woningen bedrijfsmatige

activiteiten ontplooid die onder de noemer “Bedrijf en beroep aan huis” vallen. Genoemde functie heeft een lage milieucategorie en zijn passend in de woonomgeving en gaan daarom goed samen met de ontwikkelingen in het gebied ‘Aan de Dijk’.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bergweide. Voor het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is de systematiek van ‘inwaarts zonereren’ toegepast. Dat wil zeggen dat de lichtere milieucategorieën aan de randen van het bedrijventerrein zijn bestemd en de zwaardere categorieën verder weg van de omliggende woonwijken zijn bestemd. Hiermee is een voldoende afstand planologisch vastgelegd tussen bedrijven en woonwijken. Daar waar bij bestaande bedrijven niet aan de VNG richtafstanden voldaan kon worden, zijn maatwerkbestemmingen aan de betreffende percelen gekoppeld en is evt. met maatwerkvoorschriften een acceptabel woon- en leefmilieu voor de woonwijken vastgelegd. Het bedrijventerrein is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Alle bedrijven tezamen mogen niet meer dan 50 dB(A) aan geluid produceren op de zonegrens. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai volgens de Wet geluidhinder. Dit aspect is nader toegelicht onder het aspect geluid.

In het bestemmingsplan Bergweide is een voorzorgvoorziening opgenomen dat beperking stelt aan nieuwvestiging van geur emitterende bedrijven. Het standstill principe volgens de regeling in het bestemmingsplan moet voorkomen dat er naast bestaande geur emitterende bedrijven een extra geurlast ontstaat op omliggende woonwijken, waaronder de Rivierenwijk.



Geluid

Voor het aspect geluidskwaliteit langs wegen zijn de volgende wettelijke kaders van belang.

Verkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

'Nieuwe situaties'

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

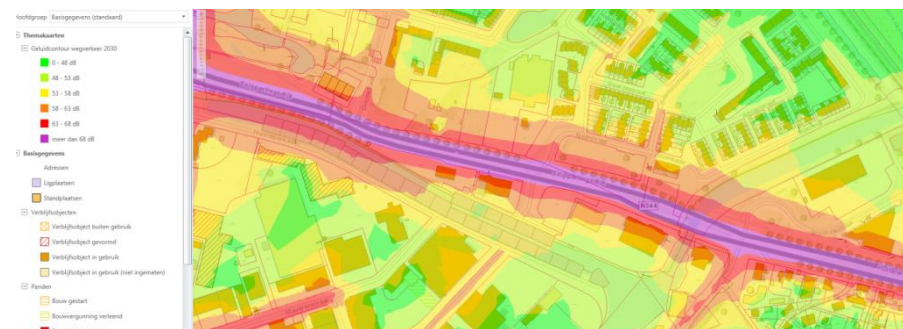
Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde voor de nieuw te projecteren woningen worden vastgesteld. Binnen de bebouwde kom is ontheffing mogelijk wanneer de woningen:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of

- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermden woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermende woningen), of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet op basis van de rekenresultaten worden aangetoond waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast.

Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB. Onderstaande afbeelding geeft een indicatief beeld van de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer.



Wegverkeerslawaaï 2030 ex. aftrek 5 dB (geel <53 dB voldoet aan voorkeursgrenswaarde)

Voor de 30 km/uur-wegen is het niet nodig om de geluidsbelasting te toetsen aan de wettelijke normen. Voor deze wegen wordt onderzocht en beoordeeld of de te verwachten geluidsbelasting zal voldoen aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling daarvan is aangesloten op de

geluidsclassificatie volgens de 'methode Miedema'. Hierin is een beoordeling van het leefklimaat opgenomen waarbij wordt gewerkt met een Milieu Kwaliteits Maat (MKM). Deze MKM is gebaseerd op de classificatie van de berekende gecumuleerde geluidsbelasting.

De beoordeling vindt plaats op basis van de totale, gecumuleerde geluidsbelasting, zonder toepassing van reductie(s) op de berekende waarden. Bij een geluidsbelasting tot en met 55 dB is sprake van een redelijke tot goede milieukwaliteit. Gesteld kan worden dat bij het realiseren van nieuwe woningen binnen deze geluidsklasse sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeerslawaai

De onderzoekslocatie is mogelijk gelegen in de buurt van de spoorbaan tussen Deventer en Enschede/Zutphen. Deze spoorbaan maakt onderdeel uit van het hoofdspoorwegennet en staat op de geluidsplafondkaart Spoor, als bedoeld in artikel 11.17 van de Wet milieubeheer.

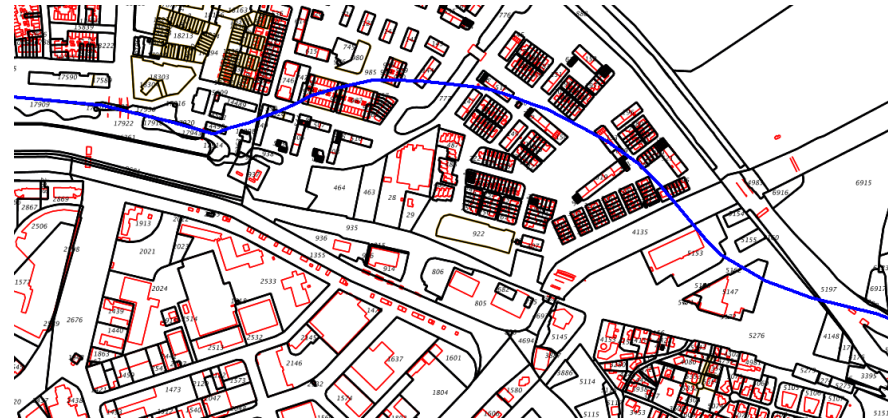
Voor spoorlijnen zijn geluidproductieplafonds (GPP's) vastgesteld en de spoorlijnen hebben een wettelijk aandachtsgebied (geluidszone).

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai is 55 dB. Wanneer blijkt dat aan deze waarde niet kan worden voldaan moet nader onderzoek worden uitgevoerd en dienen mogelijke geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht. Wanneer toepassing van deze maatregelen niet doelmatig blijkt, of onvoldoende effect heeft, is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk. Voor railverkeer is een maximaal vast te stellen grenswaarde ('ontheffing') mogelijk van 68 dB.

Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai is het ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijventerrein Bergweide van belang. Een deel van de ontwikkellocatie ligt binnen de 50 dB(A)-geluidszone van bedrijventerrein Bergweide.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de zonegrens weer, waarbinnen rekening gehouden dient te worden met een verhoogde geluidbelasting en evt. benodigde hogere grenswaarden voor ontwikkeling van geluidgevoelige functie.



Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriele regelingen.

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een norm van 25 µg/m³ voor de jaargemiddeldeconcentratie. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Indicatief onderzoek en resultaten

Resultaten geluidsberekeningen verkeerslawaa

De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Snipperlingsdijk levert naar verwachting een overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde. Nader uit te voeren akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre voldaan kan worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de wegen met een snelheidsregime van 30 km/u zal eveneens bepaald moeten worden.

Resultaten geluidsberekeningen railverkeerslawaa

Door de tussenliggende bebouwing tussen spoorlijn en ontwikkellocatie wordt verwacht dat de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn geen rol van betekenis zal spelen.

Resultaten geluidsberekeningen industrielawaa

De meeste ontwikkellocaties liggen binnen de invloedssfeer van het bedrijventerrein Bergweide. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Naar verwachting zal de waarde voor de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 55 dB(A) niet worden overschreden.

Luchtkwaliteit langs wegen

Om de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is in eerste instantie aansluiting gezocht bij de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit). De meest recente gegevens (Monitoring NSL 2016) zijn gehanteerd. De gepresenteerde concentraties zijn voor het monitoringsjaar 2016. De monitoringsgegevens voor het jaar 2017 zijn nog niet beschikbaar.

In de Monitoringstool zijn voor de gemeente Deventer rekenpunten opgenomen langs de hoofdinfrastructuur. Voor de onderhavige situatie is het rekenpunt 81234 beschouwd, gesitueerd langs de Snipperlingsdijk (N344) ten zuiden van de ontwikkellocatie. Voor de woningen in de ontwikkellocaties is dit rekenpunt het meest nabijgelegen. In bijlage 1 zijn de gegevens van dit rekenpunt opgenomen. Uit de gegevens voor rekenpunt 81234 blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 19, respectievelijk 24 µg/m³ bedraagt.

Bepaling of de ontwikkeling al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit

De ontwikkeling genereert zelf ook verkeer. Voor een indicatie of luchtkwaliteit een item zal zijn voor de uitwerking van de ruimtelijke visie, kan dit simpel indicatief beoordeeld worden met de NIBM tool van Infomil.

[http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-](http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/nieuws/nieuws/nieuwe-versie-nibm/)

[lucht/luchtkwaliteit/nieuws/nieuws/nieuwe-versie-nibm/](http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/nieuws/nieuws/nieuwe-versie-nibm/). Een eerste berekening met een aanname van verkeersintensiteit is als bijlage opgenomen bij deze notitie.

Onderzoek geluidsbepalende maatregelen

Voor de te verwachten overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaa zijn in het kader van de planontwikkeling geen geluidsbepalende maatregelen te voorzien. Hiervoor zal een hogere grenswaarde ('onthefing') moeten worden vastgesteld.

Voor het aspect wegverkeerslawaa bestaat de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. In hoeverre dit het geval zal zijn is afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling. Geadviseerd wordt om de

definitieve planvorming af te wachten om dan een gedetailleerd onderzoek uit te voeren.

Vaststellen hogere grenswaarde

Indien blijkt dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet, of niet afdoende, toepasbaar is kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor de eventueel te realiseren grondgebonden woningen geldt dat deze bij voorkeur beschikken over een geluidsluwe gevel. Hiermee wordt voldaan aan het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Deventer. Voor de eventueel te realiseren appartementen geldt dat dit afhankelijk is van de indeling van de appartementengebouwen.

Voor de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld geldt een eis aan het binnenniveau voor nieuw te projecteren woningen van 33 dB. De geluidwering van de gevels moet voldoende zijn om te voldoen aan deze waarde. Het onderzoek naar de benodigde geluidsering van de gevels dient uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Conclusie en aanbevelingen

De in de planvorming voor Aan de Dijk opgenomen ontwikkellocaties zijn gelegen binnen de invloedssferen van de milieuaspecten geluids- en luchtkwaliteit.

Voor wat betreft geluidskwaliteit zijn de Snipperlingsdijk (N344) en het industrieterrein Bergweide van belang. Deze zijn van belang bij de ontwikkeling van de locaties. Bij een concrete invulling van de ontwikkellocatie dient een gedetailleerd akoestisch onderzoek naar deze geluidsaspecten plaats te vinden. Het aspect luchtkwaliteit is eveneens van belang. Uit de gegevens van de 'Monitoring NSL' blijkt dat de concentraties van fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) beneden de grenswaarden liggen. Wanneer bekend is hoeveel woningen in de ontwikkeling worden opgenomen kan bepaald worden in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Aanbevolen wordt om, wanneer een concrete invulling van de ontwikkellocaties bekend is, nader onderzoek uit te voeren naar de aspecten geluids- en luchtkwaliteit.

5 Vervolgproces

5.1 Procesvereisten

Factor geld

De ontwikkeling dient plaats te vinden binnen de kaders van deze gebiedsvisie en voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen.

Factor Organisatie

Met de ontwikkelende partijen zal een projectoverleg worden gehouden om af te stemmen en het proces met elkaar te blijven volgen. De gemeente neemt daarbij vanaf het begin een begeleidende en toetsende rol, naast haar publiekrechtelijke rol.

Factor Kwaliteit

Deze gebiedsvisie geeft een indicatie van de te hanteren kwaliteitsnormen. De wijze van kwaliteitsbewaking wordt uitgewerkt in af te sluiten (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

Factor Informatie

Vanwege de ontwikkeling in een bestaande wijk is communicatie en participatie een belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces. De bestaande Kopgroep van bewoners uit de Rivierenwijk zal alleen nog in 2018 in functie zijn.

Factor Tijd

De vernieuwing van de openbare ruimte dient zoveel mogelijk aansluitend op het gereedkomen van de nieuwbouwonderdelen aan te sluiten.

5.2 Communicatie en participatie

De wijkvernieuwing van de Rivierenwijk hecht erg veel waarde aan participatie en goede transparante communicatie. Dit principe geldt voor alle partijen die ontwikkelingen van het gebied op zich nemen.

Verwacht wordt in alle ontwikkelfasen dat er door de ontwikkelende partijen goed wordt gecommuniceerd met de omwonenden van de locaties.

5.3 Vervolgtraject

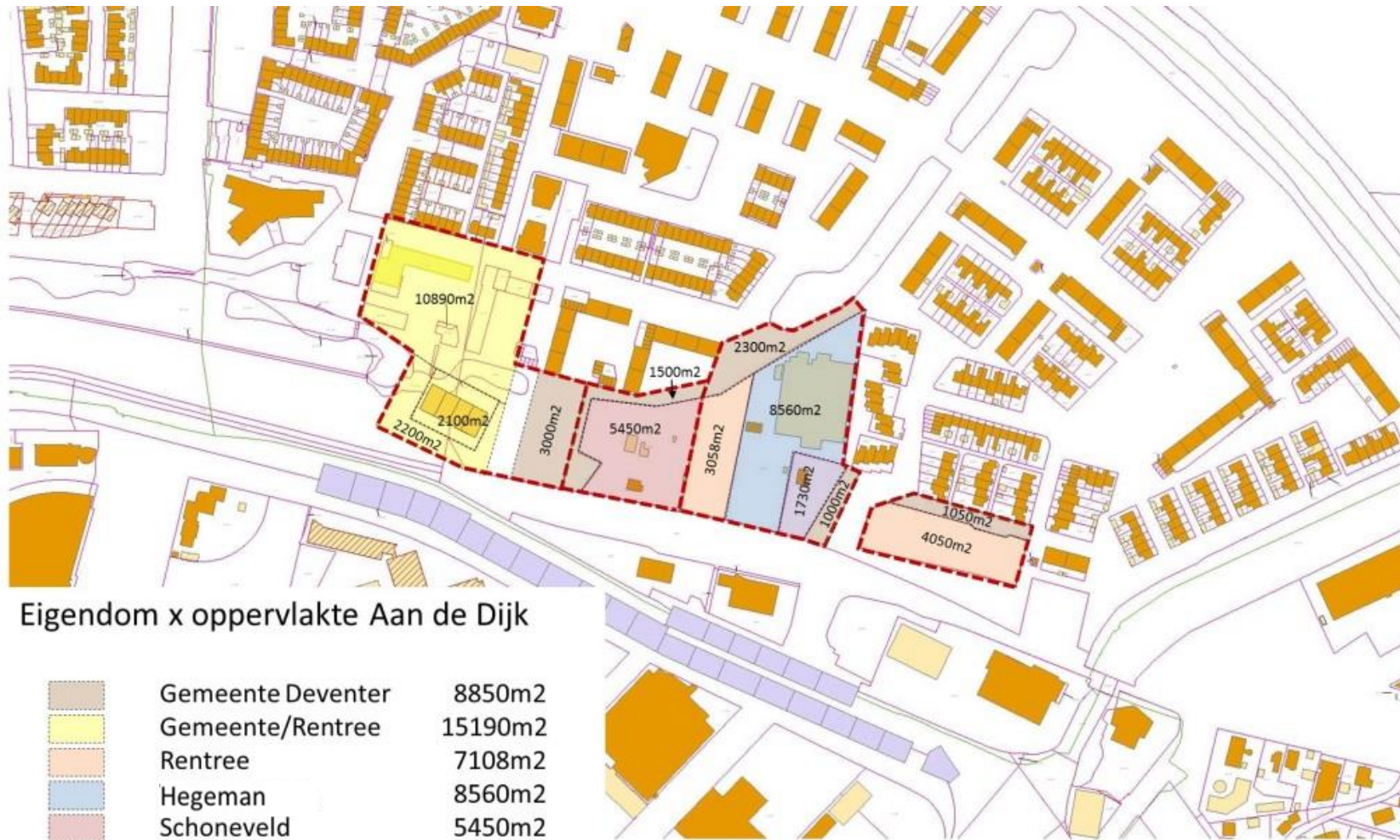
De gemeente in afstemming met Rentree en Hegeman zetten in deze gebiedsvisie in op een kwalitatief hoogwaardige vernieuwing van dit gebied "Aan de Dijk".

Deze gebiedsvisie dient als kader voor de (her) ontwikkeling van het gebied en binnen dit kader zullen partijen worden gevraagd een uitwerking te maken naar een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan c.q. paragraaf.

Deze gebiedsvisie is tevens basis voor de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen voor in ieder geval de locaties van Rentree en Hegeman en indien de overige gebieden ook in ontwikkeling komen ook daar voor.

BIJLAGE

EIGENDOMMEN EN OPPERVLAKTES



Eigendom x oppervlakte Aan de Dijk

	Gemeente Deventer	8850m ²
	Gemeente/Rentree	15190m ²
	Rentree	7108m ²
	Hegeman	8560m ²
	Schoneveld	5450m ²
	Kloezeman	1730m ²

Totaal oppervlakte 46888m²

Reactienota Ruimtelijke Gebiedsvisie Aan de Dijk, Rivierenwijk

2018-001886

Inleiding

Op woensdag 12 september 2018 is een inloopbijeenkomst gehouden over de concept-gebiedsvisie Aan de Dijk in het Huis van de Wijk, van 17.00 tot 20.00 uur

Aan de hand van een aantal posters waarop de gebiedsvisie was samengevat hebben omwonenden kunnen reageren door opmerkingen op geeltjes te zetten. Deze geeltjes zijn verzameld en inmiddels verwerkt en daaruit zijn een aantal thema's voortgekomen. Deze reactienotitie antwoordt per thema op de gestelde vragen en opmerkingen. Daarnaast zal een samenvatting van de reacties opgenomen worden in de definitieve versie van de gebiedsvisie (via de notities in het groen).

Thema's

De volgende thema's zijn op basis van de reacties onderscheiden:

- a) Groen/Ecologie
- b) Parkeren
- c) Ontsluiting
- d) Geluid
- e) Speelplekken
- f) Overig onderwerpen

Hierna volgt per thema een beschrijving van de gemaakte opmerkingen, een reactie daarop en de wijze waarop het al dan niet in de gebiedsvisie wordt verwerkt.

A. Groen/Ecologie

Beschrijving:

Ten aanzien van het bestaande groen wordt de angst uitgesproken of er niet teveel groen verdwijnt. Daarnaast vragen diverse bewoners van de Neerstraat (woningcomplex van Woonbedrijf ieder1) aandacht voor groen in de nieuwe plannen. Met name wordt de afscheiding tussen de woningen aan de Neerstraat en de nieuwbouw op de Tuinderij genoemd en wordt aandacht gevraagd voor de aanwezige flora en fauna. Ook voor de gebieden B (gemeentebosje aan de Diezestraat) en D (de Tuinderij langs de dijk) wordt gevraagd rekening te houden met groen. Gevraagd wordt het trapveldje bij de Neerstraat op te knappen.

In het algemeen wordt ook gevraagd rekening te houden met verschillende diersoorten die in het gebied de Tuinderij leven en het behoud van struikgewas. Ten aanzien van de flora wordt gewezen op de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop.

Reactie:

Het **groen** in dit gebied is inmiddels uitgebreid geïnventariseerd. Bij een bomeninventarisatie is o.a. niet alleen naar de grootte maar ook naar de gezondheid en de levensverwachting gekeken. Door de geplande woningbouw wordt het aandeel groen weliswaar kwantitatief minder, maar dit kan omdat niet alle groen goede kwaliteit heeft. De gebiedsvisie borgt het behoud en inpassing van het waardevolle groen als één van de basiskwaliteiten van deze toekomstige ontwikkeling. Er zal een natuurtoets worden uitgevoerd voor de ecologische details in het gebied. Daarbij zal aandacht zijn voor de grote bomen en de struikgewassen en de diersoorten die hierbij voorkomen.

Voor het ontwikkelingsgebied Neerstraat is in de gebiedsvisie opgenomen dat het groen behouden blijft en dat hier geen woningbouw wordt gepland. Als aandachtspunt geldt hier dat de inrichting en het onderhoud verbeterd kan worden.

Verwerking in Gebiedsvisie:

Op basis van bovengenoemde punten geeft de gebiedsvisie voldoende ruimte om deze opmerkingen mee te nemen in de verdere planuitwerkingen. De tekst van de gebiedsvisie hoeft daarvoor niet aangepast te worden. Over het onderwerp Groen is een notitie in het groen opgenomen in de visie bij paragraaf 3.1.

B. Parkeren

Beschrijving:

Met betrekking tot parkeren in het gebied wordt gevraagd om voldoende parkeerruimte (ook voor de appartementen in gemeentebosje aan de Diezestraat). Parkeren is een uitdaging in delen van de wijk en bron van onenigheid. Parkeren moet dus meteen opgelost en meegenomen worden. Verzoek om in de Neerstraat nieuwe parkeerplaatsen schuin te zetten, binnen 5 tot 10 jaar kan de bus er niet meer langs.

Reactie:

Parkeren is een belangrijk aspect bij de uitwerking van de plannen voor dit gebied. In de randvoorwaarden is bij paragraaf 4.3. daar een uitgangspunt over opgenomen. Daarbij wordt voor het woongebied "Vijfde scherf" aangesloten bij de afspraken met Rentreë in de herstructurering. Bij de ontwikkeling van de Tuinderij wordt de gemeentelijke parkeernorm gehanteerd. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij afhankelijk van het woningbouwprogramma en het aantal woningen. Bij de Neerstraat vindt overigens geen woningbouwontwikkeling plaats en er komen daar dus ook geen nieuwe parkeerplaatsen.

Verwerking in Gebiedsvisie:

Aandacht voor (voldoende) parkeren is goed verankerd in de uitgangspunten in de Gebiedsvisie. Bij paragraaf 4.3, die over de openbare ruimte gaat is daarom een notitie in het groen opgenomen om voor de verdere uitwerking dit nog extra aandacht te geven.

C. Ontsluiting De Tuinderij

Beschrijving:

Ten aanzien van de ontsluiting van De Tuinderij wordt één toegangsweg als te weinig en onverantwoord geacht gezien het aantal woningen. Veel verkeer uitgaand en ingaand en dan ook nog brandweer en ambulance. Erg minimaal. Vraag om eventueel extra toegang via Neerstraat te realiseren. Wat betreft de aansluiting van het fietspad: doortrekken van een rechte lijn vanaf ziekenhuis naar Snipperlingsdijk. Vanuit de seniorenwoningen Neerstraat komt een ander verzoek: geen hinder krijgen van een inrit naar de nieuwe buurt. Maar ook een reactie andersom: ontsluiting nieuwbouwgebied niet in Maasstraat, maar via Neerstraat.

Een vraag over het doorgaan van de nieuwe kruising Snipperlingsdijk (waarvan sprake was bij het realiseren van de afslag Neerstraat). Locatie nieuw aan te leggen fietspad van Neerstraat naar Douwelerwetering loopt over privéterrein, verzoek om dit aan te passen/te verplaatsen. Fietspad tussen Tuinderij en Douwelerwetering wordt regelmatig gebruikt door auto's (politie komt hier niet voor). Beter onderhoud van fiets- en looppaden (ook de verlichting). Het wordt door de nieuwbouwdrukker in de straat (Maasstraat) en nu is het al een puinhoop met auto's midden op de weg en stoep geparkeerd.

Reactie:

Er is gekozen voor ontsluiting via de Maasstraat. Dit maakt het ook mogelijk dat het probleem van auto's op het bestaande fietspad langs de wetering kan worden weggenomen door een betere inrichting (incl. goede verlichting). De omvang van de nieuwbouw is dusdanig (circa 40 woningen) dat dit geen grootschalige en/of doorgaande ontsluiting vraagt. Een volledige extra wegontsluiting via de Neerstraat is niet nodig en ook niet mogelijk, vanwege onvoldoende ruimte ter plaatse en de nabijheid van de kruising met de Snipperlingsdijk. De aan te leggen langzaam verkeersroute tussen wijk en kruising Snipperlingsdijk zal gebruikt worden als tweede (nood-)ontsluiting voor hulpdiensten. De exacte locatie van deze route is een uitwerkingsopgave. De fietsroute is overigens niet persé over de hele lengte een formeel rood fietspad, maar een voor de fietser comfortabele verbinding als onderdeel van de route tussen ziekenhuis en Snipperlingsdijk. De genoemde verwachte aanpassing van de kruising Snipperlingsdijk ligt buiten de scope van de gebiedsvisie.

Verwerking in de Gebiedsvisie:

De reactie geeft aan dat we niet aan alle verzoeken kunnen voldoen. Gezien de ontwikkeling wordt in de gebiedsvisie voor de beste en gewenste oplossing gekozen qua ontsluiting van de locatie. De opmerkingen leiden in dit geval dus niet tot aanpassing van de gebiedsvisie op dit punt.

D. Geluid

Beschrijving:

Sinds er bomen en struiken zijn weggehaald hebben we last van een zoemend geluid 's nachts. Kan dit van de windmolens komen. Lawaai van de hoofdweg, komt er nog een geluidswal. Geluid wordt steeds meer en drukker.

Reactie:

Er komt geen geluidswal langs de Snipperlingsdijk. Wel is er sprake van een zogenaamde geluidscontour vanuit de weg maar ook vanuit het bedrijventerrein aan de overzijde. De nieuw te bouwen woningen krijgen hiervoor voorzieningen en vormen daarnaast een geluidsscherm voor de achterliggende bestaande woningen.

Verwerking in Gebiedsvisie:

Geluid en andere hinder wordt bij de verdere uitwerking in concrete plannen nader onderzocht en dan zal ook worden bepaald welke maatregelen eventueel nodig zijn. De gebiedsvisie beschrijft de randvoorwaarden met betrekking tot milieu, waarin dit nader geregeld is.

E. Speelplekken

Beschrijving:

Aandacht gevraagd voor speelvoorzieningen, genoeg speelplekken. Met de komst van nieuwe woonruimte zal ook de behoefte aan voorzieningen voor kinderen groeien. Blijven de bestaande voorzieningen bestaan of worden ze verbeterd, Is er rekening gehouden met uitbreiding?

Reactie:

Het trapveldje aan de Neerstraat kan blijven bestaan. Aan de zijde van het Veenpark staat het kindcentrum met zijn speelvoorzieningen (o.a. natuurlijke speelplek in het park). Bij het ontwikkelen van het gebied zal aandacht gevraagd worden voor een goede verbinding naar deze bestaande voorzieningen en zal er ruimte zijn voor speelaanleidingen die nader uitgewerkt moeten worden in het op te stellen inrichtingsplan.

Verwerking in Gebiedsvisie:

Speelvoorzieningen waren misschien in de concept-visie iets onderbelicht, maar dit is in de definitieve gebiedsvisie aangepast, o.a. door een notitie in het groen op te nemen bij de plankaart in paragraaf 3.4.

F. Overige onderwerpen

Beschrijving:

Nog een aantal losse opmerkingen op de bewonersavond:

- 1) *Woonwagenlocatie*
Gaat de bewoner akkoord met verplaatsing standplaatsen?
- 2) *Taalgebruik*
Kunnen de plannen ook in het Turks en Pools vertaald worden?
- 3) *Koopwoning/passendheid*
Ik heb interesse in een koopwoning. Worden er ook appartementen met 2 slaapkamers toegewezen aan 1 persoon?
- 4) *Verzorging zwerfkatten*
Familie zwerfkatten (in vak C) die gecastreerd/gesteriliseerd zijn worden dagelijks door 2 buurtbewoners gevoerd. Wordt met deze bewoonsters gezamenlijk naar een oplossing gezocht?
- 5) *Gevolgschade heien en ontwatering*
Wordt hier rekening mee gehouden in het ontwikkelingsgebied?

Reactie:

- 1) Met de bewoner zijn afspraken gemaakt over de toekomstige verhuizing.
- 2) Er zal geen vertaling worden gemaakt. Voertaal vanuit de gemeente is Nederlands.
- 3) Er worden in het gebied koopwoningen gebouwd die naar verwachting via een makelaar worden verkocht. Er zal te zijner tijd zeker aandacht voor de communicatie over deze verkoop plaatsvinden. De verhuur van huurwoningen loopt voor de sociale huurwoningen via het toewijzingssysteem van de corporaties en voor de vrijesector huur c.q. koop via makelaars. Het plan voor de appartementen moet trouwens nog vorm worden gegeven. Naar verwachting zal de bouw van de nieuwbouwwoningen eind 2019 starten en doorlopen tot en met 2021.
- 4) Het gebied behoudt groene plekken, Dus zwervkatten kunnen ook in nieuwe situatie een plek vinden. Met deze bewoners zal in het vervolgtraject als de plannen verder zijn uitgewerkt worden gekeken of ze ter plekke kunnen blijven. De plannen zullen vanaf eind 2019 concreet worden.
- 5) Indien wordt geheid dan zal dat in een bestaand bebouwd gebied draaiend gebeuren. Bovendien worden vooraf bestaande panden in de omgeving gefotografeerd. Door de ontwikkeling van het gebied zal ook het grondwater/ontwatering beter bekeken worden en zullen eventuele problemen worden verholpen en als aandachtspunt worden meegegeven aan de ontwikkelende partij(en).

Verwerking in Gebiedsvisie:

Deze overige punten geven geen aanleiding om de gebiedsvisie hierop aan te passen.