

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Ooievaarstraat 42, anterior

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000124	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-03-2019
Datum	12-03-2019	<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	26-03-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	19-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	20-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	20-03-2019
wethouder	19-03-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-03-27

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten met bijlagen
2. Anterieure overeenkomst
3. Volmacht wethouder

B & W d.d.: 26-03-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van het perceel Ooievaarstraat 42/42A te Deventer;
- 2 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Vastia BV te Zwolle ten behoeve van de bestemmingswijziging Ooievaarstraat 42/42A te Deventer;
- 3 in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage opgenomen overeenkomst inclusief Nota van Uitgangspunten;
- 4 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken, behalve de anterieure overeenkomst en eerst nadat omwonenden zijn geïnformeerd..

**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 omwonenden zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de anterieure overeenkomst
- 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**

In het voorjaar van 2018 is een verzoek ontvangen van ontwikkelaar Junco en eigenaar VASTIA B.V. te Zwolle om vier grondgebonden rijwoningen in de categorie sociale koop, toe te voegen aan de Ooievaarstraat 42 / 42A. Op de planlocatie is er in de huidige situatie een braakliggend onbebouwd perceel. In het verleden bevond zich hier een drukkerij die na brand verwoest is en waarna de opstallen gesloopt zijn.

Het project voor het bouwen van de vier woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig.

### **Beoogd resultaat**

Het ontwikkelen van de voormalige bedrijfslocatie aan de Ooievaarstraat 42/42A naar in totaal vier sociale koopwoningen.

De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling te regelen alsmede het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten en de bestemmingsplanprocedure op de locatie.

### **Kader**

\* Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie

\* Bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'

\* Welstandsnota Deventer

### **Argumenten voor en tegen**

Stedenbouwkundig is het wenselijk en mogelijk dat deze locatie als inbreidingslocatie opgepakt wordt.

Momenteel wordt het stuk grond omgeven door bouwhekken en ligt het braak. Dit is een ongewenste situatie. Continuïteit van straatwanden is een belangrijk stedenbouwkundig/cultuurhistorisch uitgangspunt voor de straat. De panden in de Ooievaarstraat zijn monument vanwege het (gave) beeld –aan beide zijden- van de straat. De straat als geheel geeft een goed beeld van de projectmatige particuliere volkswoningbouw vóór de Woningwet 1901 en de sfeer van een arbeiderstraat rond 1890. Er zijn individuele panden gewijzigd maar de monumentale waarde heeft vooral een stedenbouwkundige betekenis. De rooilijn is erg bepalend.

De realisatie van de 4 sociale koopwoningen komt de woningdifferentiatie in de wijk, die een relatief hoog percentage sociale huur kent, ten goede. De ligging nabij station en binnenstad maken de locatie bovendien ook aantrekkelijk voor woningbouw. Vanuit wonen is het zeer aannemelijk dat de 4 sociale koopwoningen voorzien in de behoefte van de desbetreffende doelgroep. De functieverandering sluit aan bij het overige deel van de Ooievaarstraat, waar al woningen aanwezig zijn. Aan de zijde van de straat waar initiatiefnemer de 4 rijwoningen wenst, staan kleine koopwoningen. Aan de andere kant van de straat staat een rij sociale huurwoningen (Rentree).

Het plan voorziet in een toename van de parkeerbehoefte (5 parkeerplaatsen), deels in openbare ruimte. Met name als gevolg van stedenbouwkundige en cultuurhistorische (erfgoed) motieven is het niet mogelijk om te

voldoen aan de parkeereis om 5 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk parkeerbeleid is het voorkomen van onaanvaardbare hinder (parkeeroverlast) voor de directe omgeving.

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). De parkeernorm voor koopwoningen (tussen/hoekwoning) bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning. Uitgaande van een woningbouwprogramma van vier koopwoningen, bedraagt de parkeereis afgerond vijf parkeerplaatsen.

Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het plangebied bevindt zich in de zone 1<sup>e</sup> schil centrum. Hier geldt primair de eis dat op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien en dat beslag op de bestaande restcapaciteit in de openbare ruimte zo veel als mogelijk dient te worden voorkomen. Daar voldoet het plan vooralsnog niet aan. Dit aspect is aan het College voorgelegd.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om af te wijken van de primaire parkeereis om de volledige parkeerbehoefte binnen de plangrenzen te realiseren. Afwijking van de parkeereis is mogelijk wanneer in de nabije omgeving op acceptabele loopafstand extra parkeerplaatsen worden aangelegd, mits de aanleg van deze parkeergelegenheid planologisch en verkeerskundig aanvaardbaar is.

In de directe omgeving is het mogelijk om vijf parkeerplekken toe te voegen aan de bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte langs (de parallelstraat van) de Diepenveenseweg (**zie bijlage kaart parkeerplaatsen Diepenveenseweg**). In het ontwerpplan wordt het huidige langsparkeren omgevormd naar schuinparkeervakken. Zo ontstaat er ruimte in de straat voor vijf extra parkeerplekken. De huidige uitstapstrook voor het langsparkeren verdwijnt en de aanwezige groenstrook dient iets versmald te worden. De definitieve onderbouw van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan) en worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

In de uitwerking (anterieure overeenkomst) komen partijen nadere afspraken overeen.

### **Kostenverhaal**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer.

In de voorliggende overeenkomst wordt geregeld dat de kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanprocedure voor rekening zijn van initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan hierdoor achterwege blijven.

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

De omwonenden zijn al eens bij de start van de haalbaarheidsfase geïnformeerd. Ook is er een inloopavond op dinsdag 26 maart waar omwonenden geïnformeerd worden door de initiatiefnemer over het vervolg van de plannen (bestemmingsplanprocedure e.d.). Voor de omzetting van de bestemming van de gronden moet een ruimtelijke procedure worden opgestart waarbij iedereen in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. De bestemmingsplanwijziging wordt opgestart nadat het college heeft ingestemd met de overeenkomst.

### **Financiële consequenties**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. De ambtelijke begeleidingskosten en de ambtelijke kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn door deze anterieure overeenkomst gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geschiedt door en op kosten van de

initiatiefnemer.

### **Aanpak/uitvoering**

Voor het mogelijk maken van de nieuwe woningen wordt t.z.t. een ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw college voorgelegd. Dit ontwerp gaat daarna zes weken ter inzage voor een ieder. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Gelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in voor het bouwen van geplande vier rij-woningen. Tweede helft 2019 wil men starten met de bouw.

## **Volmachtverlening**

De burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer d.d. 26 maart 2019 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen Vastia B.V. en de gemeente Deventer ten behoeve van een planontwikkeling woningbouw in de Ooievaarstraat te Deventer.

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

### **B E S L U I T:**

Volmacht te verlenen aan wethouder L. Grijsen, ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 27 maart 2019



# Ooievaarstraat 42 Deventer

Nota van uitgangspunten  
Maart 2019

Uitgave : concept, 7 maart 2019  
Teams : IBL en PRO  
Telefoonnummer : 06 202083360 (projectleider Carolien Voogt)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding van de herontwikkeling	5
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	5
1.4	Plangebied	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Stedenbouwkundige context	7
2.2	Eigendomssituatie	8
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Deventer energieneutraal 2030	9
3.2	Woonvisie Deventer 2018	9
3.3	Regionale woonvisie West Overijssel	9
3.4	Bestemmingsplan	9
3.5	Archeologie	10
3.6	Monumentale waarde	11
3.7	Beeldkwaliteit en Welstandsbeleid	11
3.8	Groen	12
3.9	Overige beleidskaders	12
3.10	Conclusies Beleid	12
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>13</b>
4.1	Algemeen	13
4.2	Doelgroep en programma	13
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Parkeren	14
4.5	Duurzaamheid en energie	15
4.6	Water, groen en ecologie	17
4.7	Milieuaspecten	18
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	19
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>20</b>

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Bodemadvies Omgevingsdienst IJsselland maart 2019





# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze nota bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op een braakliggend terrein aan de Ooievaarstraat in Deventer. Het zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouder en is daarna basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

## 1.2 Aanleiding van de herontwikkeling

Op de locatie, gelegen naast Ooievaarstraat 40 en achter Diepenveenseweg 35, stond een drukkerij die in 2010 door brand is verwoest. De restanten van de drukkerij zijn verwijderd.

De initiatiefnemer Vastia B.V. te Zwolle heeft een intentieovereenkomst gesloten: in samenspraak met de gemeente Deventer wordt nu de haalbaarheid van woningbouw op genoemde locatie onderzocht.

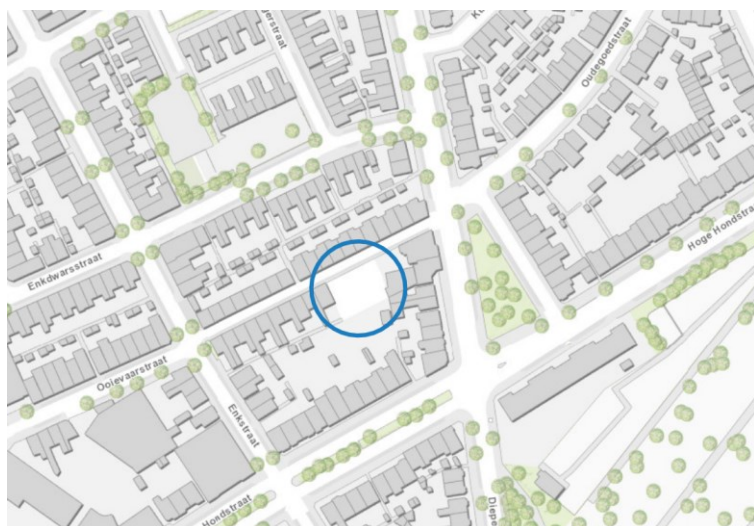


Fig. 1. Ligging plangebied

## 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

Het plan is om enige kleinere woningen te bouwen voor kopers in het starterssegment. Daarmee wordt een kwantitatieve vergroting van de woningvoorraad in dit deel van Deventer voorgestaan.

Met deze invulling wordt in kwalitatieve zin beoogd het braakliggende terrein, dat na de brand in de drukkerij is ontstaan, op eigentijdse wijze en met respect voor de stedenbouwkundige context weer te bebouwen.

## 1.4 Plangebied

De Ooievaarstraat ligt in de woonwijk Voorstad West, tussen het spoortracé (ten westen) en de Diepenveenseweg (oost), op geringe afstand ten noorden van de binnenstad, nabij het “Rode Dorp” en de Oude Begraafplaats.



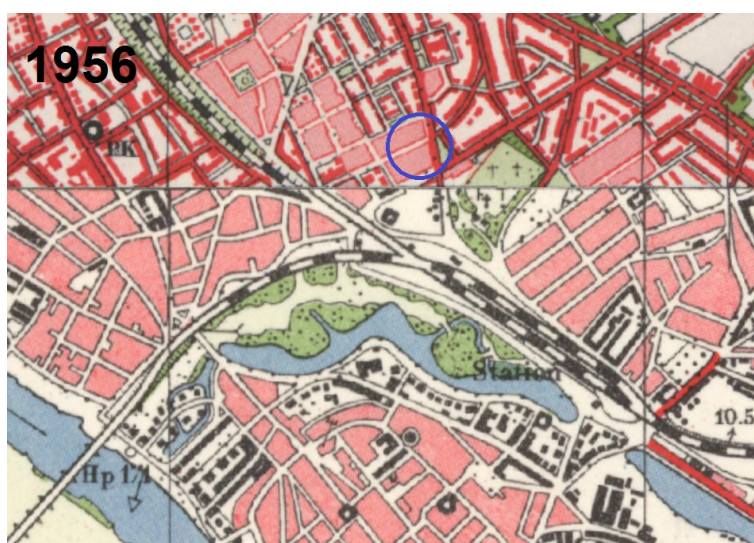
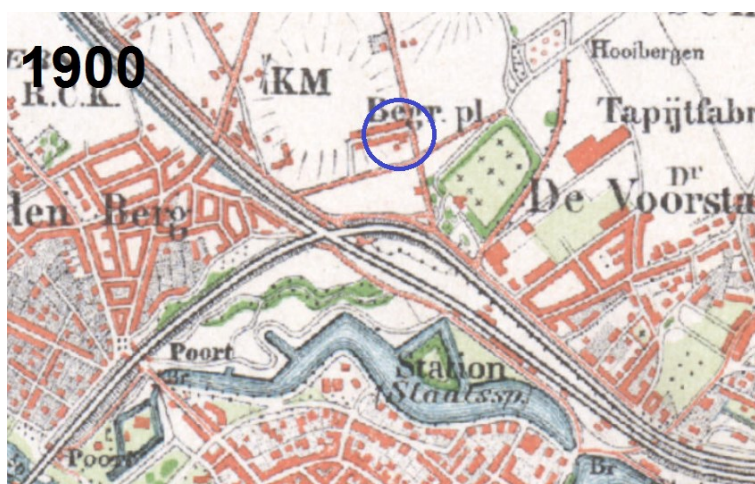
*Fig. 2 Begrenzing plangebied*



## 2 Huidige situatie

### 2.1 Stedenbouwkundige context

De ontwikkeling van de locatie in de loop der jaren:



De relatief smalle Ooievaarstraat wordt gevormd door de gevels van aaneengesloten arbeiderswoningen van zeer eenvoudige snit. Deze zijn tussen 1889 en 1895 gebouwd op het terrein van de voormalige luciferfabriek "De Ooievaar" als vroege bebouwing in dit deel van de stad. De straat als geheel geeft een goed beeld van de projectmatige particuliere volkswoningbouw van vóór de Woningwet (uit 1901) en van de sfeer van een arbeidersstraat uit die tijd. De rooilijn en het ontbreken van voortuinen zijn daarbij bepalende factoren. De brand (en de daarop volgende sloop van de restanten) van de inmiddels aanwezige drukkerij heeft in 2010 een gat in de straatwand aan de zuidzijde geslagen.



2010, na de brand



Streetview 2018

## 2.2 Eigendomssituatie

De locatie bestaat uit twee percelen en is in 2018 in eigendom gekomen van Vastia BV uit Zwolle. Aan de noordzijde bevindt de eigendomsgrens zich halverwege het straatprofiel.



Fig. 3 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

### 3.1 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 in twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw optimale isolatie in combinatie met ‘aardgasloos’ bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau (de buitenruimte) moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

### 3.2 Woonvisie Deventer 2018

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

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met 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.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en 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 vier hoofdopgaven 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 en dorp gecombineerd met de uitgangspunten van de Woonvisie.

Specifiek voor oudere wijken wordt in de Woonvisie gesproken over “chirurgisch ingrijpen in de woningvoorraad...” door middel van differentiëren en kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld door nieuwbouw van betere kwaliteit. Een andere opgave betreft hier de verbetering van de openbare ruimte. “Die is vaak krap en rommelig, soms met parkeerproblematiek en sociale problemen. Naast verbetering (een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging) is sociaal beheer van belang.” De koopwoningen voor lagere inkomens, die op de locatie voorgesteld worden, komen tegemoet aan deze wensen, maar introduceren ook een grotere parkeerbehoefte.

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.

### 3.3 Regionale woonvisie West Overijssel

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. 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.

### 3.4 Bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan “Actualisering Overige Bestemmingsplannen” dat in oktober 2012 is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming “bedrijf”.

Nota van Uitgangspunten inbreiding Ooievaarstraat 42 (7 maart 2019)

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

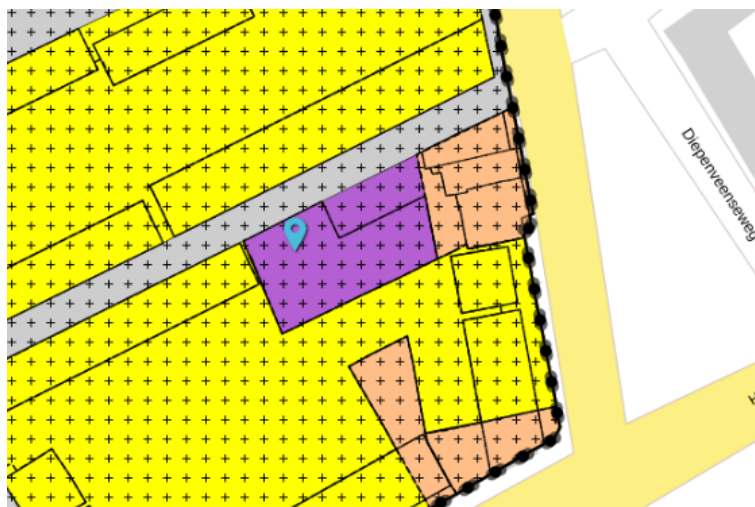


Fig.4 Bestemmingsplan

### 3.5 Archeologie

Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologisch Verwachtingsgebied'. Dit houdt in dat bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -mv onderzoeksplchtig zijn en een archeologisch rapport bij de aanvraag gevoegd moet worden.

Wanneer een bestemmingsplanherziening nodig is, zal het in 2015 vastgestelde archeologiebeleid worden gehanteerd. Hierin kent het perceel 'beleidswaarde archeologie 3'. Deze beleidswaarde zal in een nieuw bestemmingsplan worden vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> onder maaiveld zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 meter zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden, die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Omdat hier in het verleden sprake was van substantiële bebouwing is het goed mogelijk dat bij de bouw en sloop van die bebouwing (delen van) het bodemarchief verstoord zijn geraakt. Dit kan worden achterhaald door middel van een bureauonderzoek (o.a. bouwtekeningen) maar ook booronderzoek kan meer inzicht geven in de gaafheid van de bodem. Indien blijkt dat delen van het terrein al verstoord zijn, kan dit worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan.

Indien wel sprake is van een intacte bodem en de vrijstellingsgrenzen worden overschreden kunnen aan de omgevingsvergunning te zijner tijd voorwaarden worden verbonden. Dit betekent dat voorafgaand aan de bouw eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het terrein aan de Ooievaarstraat 42/42a bestaat uit twee kadastrale percelen: sectie B nr. 15456 en sectie B nr. 15457. Het perceel nr. 15456 is circa 316 m<sup>2</sup> groot; het perceel nr. 15457 circa 149 m<sup>2</sup>. Beide percelen samen zijn minder dan 500 m<sup>2</sup> groot. Dus ook bij een intacte bodem is de kans klein dat een volledig onderzoek nodig is en blijft het bij een meldingsplicht.

Indien de ingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld, is er wel een (verkort) rapport nodig bij de aanvraag. Dit rapport wordt kosteloos door de gemeente aangeboden.





### 3.6 Monumentale waarde

De verbrande/gesloopte fabriek had geen monumentale status. Maar nagenoeg alle woningen in dit deel van de straat zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Dit vraagt, naast de welstandsaspecten (zie volgende paragraaf), om extra zorgvuldigheid ten aanzien van het ontwerp.

De straat is in later tijd omgeven door jongere woningbouw. Oude structuren zijn ook daar nog herkenbaar in het stratenpatroon.

### 3.7 Beeldkwaliteit en Welstandsbeleid

De welstandsnota kent algemene criteria, gebiedscriteria en criteria voor kleine bouwwerken. Met name de eerste twee zijn hier van toepassing. Wat betreft gebiedscriteria valt de locatie op de kaart van de nota in het gebied "Mozaiek". Dit betreft straten/wijken die de eerste uitbreidingen buiten de vestingswerken vormen. Er wordt o.a. gesteld: *"De horizontaliteit van het straatbeeld dient behouden danwel versterkt te worden. Deze horizontaliteit bepaalt deels de samenhang in het straatbeeld en komt onder meer tot uiting in de speklagen, de daklijsten en de trasramen. Er is ruimte voor individuele aanpassingen."*

Met de richtlijnen uit de welstandsnota is voor deze locatie geen apart beeldkwaliteitsplan nodig. In vooroverleg en bij aanvraag omgevingsvergunning worden deze aspecten in de vergadering van de PlanAdviesRaad besproken.



Fig.5 Uitsnede kaart Welstandsnota

### 3.8 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft o.a. in algemene zin aan dat minimaal 75m<sup>2</sup> toegankelijk, openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken.

De afstand vanaf de locatie tot de dichtstbijzijnde groengebieden zijn: circa 30 meter tot het plantsoen aan de Diepenveenseweg, 125 meter tot de Joodse Begraafplaats/Oude Begraafplaats en 300 meter tot het Rijsterborgherpark.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte, het geven van verkoeling, het filteren en zuiveren van de lucht, het afvangen van fijnstof, het binden van CO<sub>2</sub> en het beter kunnen opvangen en bufferen van (regen-)water.

De ambitiekaart van het Groenbeleidsplan geeft voor de omgeving van de locatie aan dat hier “ontwikkeling van robuust en bruikbaar woon-(en werk)groen” gewenst is.

In het kader van “Natuur-inclusief Bouwen” dienen maatregelen genomen te worden. Te denken valt aan klimop, plantenbakken in de gevel, vogelnestkasten etc. Zie ook paragraaf Ecologie.

### 3.9 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals water, bodem, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet, aan de orde in hoofdstuk 4.

### 3.10 Conclusies Beleid

De transformatie naar woningbouw op de locatie aan de Ooievaarstraat past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Om deze wijziging te bewerkstelligen dient te worden voldaan aan genoemde gemeentelijke beleidskaders.

## 4 Planvisie en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van de locatie met betaalbare grondgebonden woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging binnen de woningen van begin vorige eeuw. Dit gegeven inspireert om te komen tot een inpassing die zich voegt in de ruimtelijke structuur, groenstructuur en de schaal van de woonbebouwing in de omgeving.

### 4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en dan vooral in deze wijk. Binnen het plangebied is qua breedte ruimte voor de realisatie van maximaal vier woningen in categorie sociale koop (tot 200.000 euro VON). Dit sluit aan op de behoefte van dit deel van Deventer zoals omschreven in de Deventer woonvisie (2018). De Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw (2010) geeft aan onder welke voorwaarden sociale woningbouw gerealiseerd kan worden (kooprijzen, doelgroepen, inkomenscriteria, instandhoudingstermijn etc.).

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.6 Situatie

Het plangebied heeft, als gevolg van het smalle straatprofiel en de relatief kleine woningen in de Ooievaarstraat een besloten karakter. In dit stuk van de Ooievaarstraat zijn geen groenvoorzieningen. Eén boom in de achtertuin van Diepenveenseweg 35 heeft een belangrijk effect op de beperkte groenbeleving. Na de brand in 2010 is er sprake van een braakliggend terrein. Met het initiatief dat nu voorligt wordt voorzien in bebouwing en in aanheiling van de straatwand. Dit is, stedenbouwkundig gezien, een positieve ontwikkeling.

### Planopzet

#### Verkaveling

Bij de opzet van de verkaveling is aangesloten op diverse omgevingsfactoren zoals de breedte van bestaande woningen en de bestaande rooilijn:



Fig.7 Opzet nieuwe verkaveling

#### Ontsluiting

Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk en de schaal van de omliggende bebouwing. De woningen worden aan de voorzijde direct ontsloten aan de Ooievaarstraat. De achtererven worden ontsloten via een pad.

Het bebouwen van het plangebied met woningen betekent dat het huidige braakliggende terrein verdwijnt.

#### Groenstructuur

Het groene karakter van het plangebied is minimaal, mede door het smalle straatprofiel. In de achtertuinen is begroeiing mogelijk. De genoemde maatregelen in de sfeer van "natuur-inclusief bouwen" zijn wel mogelijk.

### 4.4 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). De parkeernorm voor koopwoningen (tussen/hoekwoning) bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning. Uitgaande van een woningbouwprogramma van vier koopwoningen, bedraagt de parkeereis afgerond vijf parkeerplaatsen.

Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het plangebied bevindt zich in de zone 1<sup>e</sup> schil centrum. Hier geldt primair de eis dat op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien en dat beslag op de bestaande restcapaciteit in de openbare ruimte zo veel als mogelijk dient te worden voorkomen. Daar voldoet het plan vooralsnog niet aan. Dit aspect is aan het College voorgelegd.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om af te wijken van de primaire parkeereis om de volledige parkeerbehoefte binnen de plangrenzen te realiseren. Afwijking van de parkeereis is mogelijk

wanneer in de nabije omgeving op acceptabele loopafstand extra parkeerplaatsen worden aangelegd, mits de aanleg van deze parkeergelegenheid planologisch en verkeerskundig aanvaardbaar is.



Fig. 8 Ontwerp mogelijke parkeeroplossing

In de directe omgeving is het mogelijk om vijf parkeerplekken toe te voegen aan de bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte langs (de parallelstraat van) de Diepenveenseweg. In het ontwerpplan (zie figuur 8) wordt het huidige langsparkeren omgevormd naar schuin-parkeervakken. Zo ontstaat er ruimte in de straat voor vijf extra parkeerplekken. De huidige uitstapstrook voor het langsparkeren verdwijnt en de aanwezige groenstrook dient iets versmald te worden. De definitieve onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan) en worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

In de uitwerking (anterieure overeenkomst) komen partijen nadere afspraken overeen.

#### 4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen 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 wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

- *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. 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 gebufferd, en infiltreert in de bodem.

Een ander aspect is het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte.

Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

– *Energie*

- Beperk energiegebruik door toepassing van het Trias Energetica Principe. De drie stappen van de Trias Energetica zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen:
  1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwworm, isolatie, passieve zonne-energie etc.
  2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water- en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van zonneboiler en zonnepanelen.
  3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming etc.

Inmiddels is het niet meer toegestaan nieuwe woningen in Deventer van een aardgasaansluiting te voorzien.
- Opwekken hernieuwbare energie
 

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking o.a. door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp met boiler.
- 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 voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.
- Duurzame mobiliteit
 

Het plangebied heeft een bestaande ontsluiting voor auto's. Te onderzoeken zijn eventueel de situering van openbaar opladen van elektrische voertuigen en de mogelijkheid tot gebruik van deelauto's.
- Synergie/ dubbelgebruik
 

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. Gevelgroen bijvoorbeeld kan bijdragen aan een prettige omgevingskwaliteit.
- Duurzaam inrichten en bouwen
 

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. Verhardingen worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk.

- **Materiaalgebruik**

*Hout*

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl](http://www.lokaalhout.nl) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

*Circulair hergebruik materialen*

In het bestuursakkoord 2018-2022 staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO<sub>2</sub>. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw.

Voor de planontwikkeling betekent dit dat voorafgaand aan de bouwde mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen, indien van toepassing, in het gebied worden onderzocht.

*Efficiënt materiaalgebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.*

Met de initiatiefnemer worden voorafgaand aan de bouw afspraken gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

## 4.6 Water, groen en ecologie

### Water

De initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap tot de 'korte procedure'. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits dit voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals is beschreven in **bijlage 1**. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan wordt deze standaard waterparagraaf toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Op de punten waar dat wordt gevraagd, wordt de tekst gespecificeerd voor dit plan.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

### Groen

*Openbaar groen/gevelgroen*

Het groen in de openbare ruimte kan eenvoudig een meerwaarde hebben voor insecten zoals bijen en vlinders. Deventer streeft naar een bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijen convenanten en een zgn. 'bee-deal' afgesloten. Deze meerwaarde is o.a. te bereiken door het aanplanten van specifieke soorten als lindebomen. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken bestaande uit vaste planten.

*Groene tuinen*

De initiatiefnemer geeft aan kopers te stimuleren zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

### Ecologie

Gezien de voormalige functie van het plangebied als drukkerij zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van dier- en plantensoorten die voorkomen in eventuele groene randen. Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden.



### *Flora en Fauna i.r.t. ecologische waarden*

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor gierzwaluwen en huismussen, vleermuispanelen, vogelvrije toepassingen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op [www.biodiversiteit.nl](http://www.biodiversiteit.nl).

## 4.7 Milieuaspecten

Ten aanzien van het beleidsveld 'milieu' zijn 'bodemkwaliteit', 'wegverkeerslawaaai', 'externe veiligheid', 'bedrijven en milieuzonering' en 'duurzaamheid' aandachtspunten. Bij de verdere planontwikkeling dient met deze aandachtspunten rekening te worden gehouden.

### Bodem

Volgens onze gegevens is het perceel Ooievaarstraat 42/42a ernstig verontreinigd maar geen urgente verontreiniging. Er is in april 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Voor het onderzoek van de verdachte laag is niet de juiste strategie gehanteerd en zijn zintuiglijk schone en verontreinigde monsters gemengd. De locatie blijft verdacht voor de aanwezigheid van een ernstige verontreiniging. Dit betekent dat aanvullend onderzoek nodig is voorafgaand aan functiewijziging. Het advies is om de onderzoeksstrategie voor het aanvullende onderzoek af te stemmen met de omgevingsdienst IJsselland. Zie **bijlage 2** "beoordeling bodemonderzoek Ooievaarstraat 42".

### Geluid

Er wordt in beginsel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaai. Er is een akoestisch onderzoek voor deze locatie beschikbaar van juni 2018 t.b.v. de ruimtelijke procedure (herziening bestemmingsplan). Uit het onderzoek is gebleken dat voldaan lijkt te worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Verder procedures zijn hierdoor naar verwachting niet noodzakelijk.

### Externe veiligheid

Het perceel Ooievaarstraat 42/42a ligt binnen het invloed gebied van het spoor (200 meter) met betrekking tot externe veiligheid. Initiatiefnemer heeft een QuickScan externe veiligheid laten uitvoeren. Uit het onderzoek is gebleken dat voldaan lijkt te worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Verder procedures zijn hierdoor naar verwachting niet noodzakelijk.

### 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 wel 'hinderfuncties' aanwezig. In beeld gebracht dient te worden of de beoogde ontwikkeling zich positief verhoudt tot de rechten van omliggende bedrijfsmatige functies.

### Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

## Niet Gesprongen Explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'Historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer'<sup>1</sup> verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor 'niet gesprongen explosieven' (NGE) valt. De bebouwing van de drukkerij, welke in 2010 door brand is verwoest, stond er tijdens de oorlog al. De resten van de bebouwing, inclusief de fundering, zijn gesloopt. Deze na-oorlogse werkzaamheden vonden plaats op dezelfde diepte of dieper dan de toekomstige werkzaamheden. Voor het bestemmingsplan vormt NGE geen onderdeel van de procedure. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase.

### 4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

De aanliggende openbare ruimte dient aan te sluiten op de nieuwbouw. Hier zijn wellicht aanpassingen voor nodig in de inrichting ervan. Daarnaast is de opgave om waar mogelijk 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 van de Gemeente Deventer geldt standaard voor een nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die als aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- Het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- De opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- De inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- De goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- De inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
- Inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling; verlichting en ander straatmeubilair.

Er is in deze situatie sprake van eigendom van de initiatiefnemer dat tot de helft van de bestaande openbare weg loopt. De aansluiting van het plangebied met de openbare ruimte moet middels een inrichtingsplan worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten. Nadere afspraken over de uitvoering worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

### 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.

<sup>1</sup> "Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven ter plaatse van het gehele grondgebied van de gemeente Deventer" met kenmerk 0414GPR3402.2 d.d. 22 september 2014.

## 5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Ooievaarstraat.

Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen.

De initiatiefnemer werkt daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uit.

**datum** 14-9-2018  
**dossiercode** 20180910-59-18720

Geachte M. D.,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

## STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op RO Ooievaarstraat.

### Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt!. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl).

### Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

### Voorkeursbeleid hemelwater

*(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

### Grondwaterbeschermingsgebied

*(Onderstaande tekst graag specificeren voor uw plan. De provincie is bevoegd gezag voor het diepe grondwater. U kunt bij de provincie navragen of er aanvullende voorwaarden zijn voor uw plan.)*

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze

gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

### **Watervergunning (of melding) op grond van de Keur**

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

### **Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

---

### **Verklaring**

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

### **De WaterToets 2017**

## **Bodemadvies Ooievaarstraat 42 te Deventer**

Onderwerp: Beoordeling inhoudelijk t.b.v. een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning activiteit bouwen

Zaaknummer Z2019-00000340

Opdrachtgever beoordeling: gemeente Deventer, Carolien Voogt, Stef de Wit

Datum :6-3-2019

Opsteller advies: Wendy Klein Douwel-Ogink

Tegen gelezen door: n.v.t.

### **Onderzoekslocatie**

Adres onderzoeklocatie: Ooievaarstraat 42 te Deventer

Rapport: Verkennend bodemonderzoek Ooievaarstraat 42 te Deventer, Boluwa Eco Systems BV, projectnummer 18052, 19 april 2018

Locatienummer (in bodeminformatiesysteem): AA015003405

Rapportnummer (in BIS): AA015012252

---

### **Inleiding**

Aanleiding voor de beoordeling is de bestemmingsplanwijziging in combinatie met aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouw. De locatie ligt momenteel braak en heeft een oppervlakte van 444 m<sup>2</sup>.

### **Onderzoek niet akkoord**

Voor het onderzoek van de verdachte laag is de verkeerde strategie gehanteerd en zijn zintuiglijk schone en verontreinigde monsters opgemengd. De locatie blijft verdacht voor de aanwezigheid van een ernstige verontreiniging. Dit betekent dat aanvullend onderzoek nodig is voorafgaand aan functiewijziging.

### **Aanbeveling**

Het advies is om de onderzoeksstrategie voor het aanvullende onderzoek af te stemmen met de omgevingsdienst IJsselland.

### Nadere onderbouwing van advies

#### Onderzoeksopzet

- Het vooronderzoek is voldoende uitgevoerd.
- Op basis van de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemlaag van 0,7 tot 1,2 m-mv verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging met lood. Bij eerdere onderzoeken zijn heterogeen verdeeld matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond in de bovengrond. Na uitvoering van het bodemonderzoek is de grond op de locatie geëgaliseerd en opgehoogd met circa 0,7 m schone grond.

#### Beoordeling Resultaten:

- Zintuiglijk zijn in een aantal boringen vanaf 0,7 m-mv lichte tot matige bijmengingen met puin aangetroffen

#### Analyseresultaten grond:

- In de bovengrond (vanaf maaiveld tot 0,7 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan onderzochte componenten.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en/of PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

#### Analyseresultaten grondwater:

- Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, barium en naftaleen. In de omgeving komen deze verhogingen veelvuldig voor en hebben veelal een natuurlijke oorzaak. Er is geen reden om te verwachten dat een mogelijke verontreinigingskern zich op het terrein bevindt. Vandaar dat de verontreinigingen geen belemmering zijn.

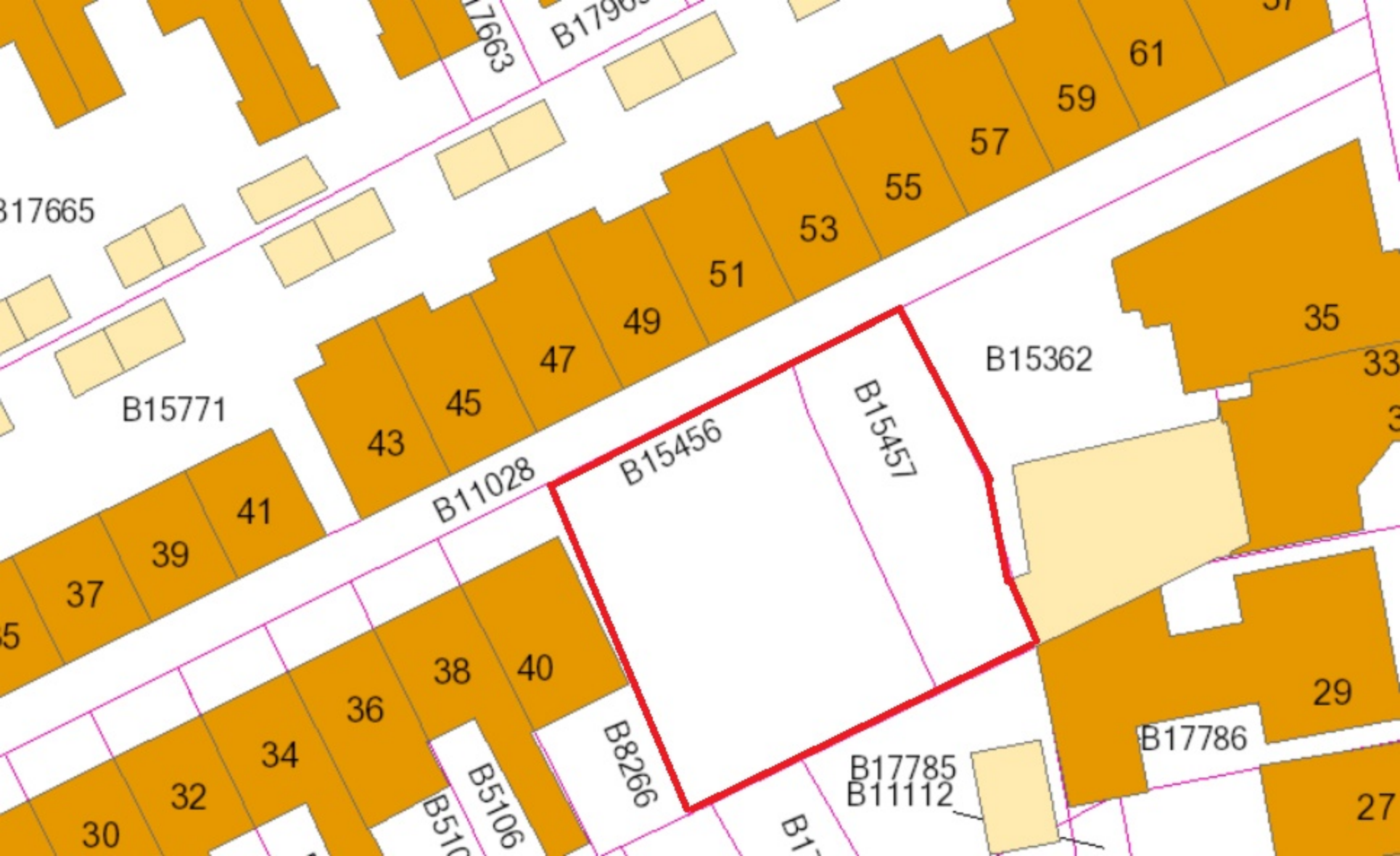


Bijlage 1



## Bijlage 4 Planning

Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorafgaande taken
<b>Bestemmingsplan 'Ooievaarstraat 42'</b>	<b>176 dagen</b>	<b>maa 4-2-19</b>	<b>maa 7-10-19</b>	
<b>Fase conceptbestemmingsplan</b>	<b>50 dagen</b>	<b>maa 4-2-19</b>	<b>vri 12-4-19</b>	
Aangepast conceptbestemmingsplan aangeleverd, anterieure overeenkomst getekend	2 wkn	don 21-2-19	woe 6-3-19	3
Ambtelijke ronde en vooroverleg	1 wk	don 7-3-19	woe 13-3-19	4
Aanpassen regels, toelichting en verbeelding	5 dagen	don 14-3-19	woe 20-3-19	5
<b>Fase ontwerpbestemmingsplan</b>	<b>45 dagen</b>	<b>don 21-3-19</b>	<b>woe 22-5-19</b>	
wethoudersoverleg	2 dagen	vri 22-3-19	maa 25-3-19	8
Uiterlijk in B&W (Ontwerp-bp)	4 dagen	don 28-3-19	din 2-4-19	13
Ter inzage	6 wkn	don 11-4-19	woe 22-5-19	17
<b>Fase vastgesteld bestemmingsplan</b>	<b>65 dagen</b>	<b>don 11-4-19</b>	<b>woe 10-7-19</b>	
Verwerken zienswijzen	2 wkn	don 23-5-19	woe 5-6-19	18
Wethoudersoverleg	2 dagen	vri 7-6-19	maa 10-6-19	23
B&W (definitief-bp)	4 dagen	don 13-6-19	din 18-6-19	26
Raadsvergadering:	16 dagen	woe 19-6-19	woe 10-7-19	27
<b>Fase in werking treden bestemmingsplan</b>	<b>37 dagen</b>	<b>don 11-7-19</b>	<b>vri 30-8-19</b>	
Ter inzage	6 wkn	don 18-7-19	woe 28-8-19	31
Inwerkingtreding	2 dagen	don 29-8-19	vri 30-8-19	32



B17665

B17663

B17903

61

59

57

55

53

51

49

47

45

43

35

33

3

B15362

B15771

41

39

37

5

B15457

B15456

B11028

33

3

40

38

36

34

32

30

29

B17786

27

B17785  
B11112

B1

B8266

B5106

B510