

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Oude Oxersteeg 3, woningbouw

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000330	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-04-2019
Datum	20-03-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
Weth. Rorink		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-04-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	27-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	27-03-2019
Wethouder	27-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-03-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-04-10

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten
2. Anterieure overeenkomst met bijlagen
3. Uitnodigingsbrief naar omwonenden
4. Verkoopbesluit (openbare grond)
5. Stedenbouwkundig plan met inrichtingsplan, onbebouwde delen en verbeelding architectuur

B & W d.d.: 09-04-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten 'woningen Oude Oxersteeg 3';
- 2 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst ten behoeve van woningbouwplannen aan de Oude Oxersteeg 3 waarmee het kostenverhaal is geregeld;
- 3 in te stemmen met ondertekening van de in bijlage 1 opgenomen overeenkomst, inclusief de Nota van Uitgangspunten en inclusief de verkoopovereenkomst openbare grond 'Oude Oxersteeg 3' en deze vast te stellen;
- 4 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 5 de verkoopopbrengst van €22.000 ten gunste te brengen van de algemene middelen;
- 6 de taakveldenbegroting te wijzigen en de raad bij de eerstvolgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 7 de nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	

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...
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

Voorliggend plan gaat over de herontwikkeling van de locatie van boerderij Klein Roessingh, gelegen aan de Oude Oxersteeg 3 te Colmschate. De boerderij is door de bouw van de wijk Colmschate-Zuid in de jaren 80-90 de agrarische functie verloren waarna op het erf het huidige autobedrijf *Garage Wolters* is gevestigd.

Het doel van initiatiefnemer Klein Roessingh BV (bedrijf van de gebroeders Wolters) is om de locatie van de boerderij Klein Roessingh en het garagebedrijf in Colmschate vanuit een integrale visie te herontwikkelen met woningbouw.

In samenspraak met de gemeente Deventer zijn er door initiatiefnemer Klein Roessingh Deventer B.V. verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het terrein aan de Oude Oxersteeg 3 onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor deze locatie, welke in de Nota van Uitgangspunten zijn getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten.

Deze Nota van Uitgangspunten met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan vormt, nadat deze is vastgesteld, de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

Verder is met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie. In deze overeenkomst komen gemeente en initiatiefnemer overeen dat de gemeente medewerking verleend aan de plannen door o.a. het voeren van een planologische procedure, en wordt het kostenverhaal geregeld.

Tevens is met deze anterieure overeenkomst de verkoop van een tweetal percelen gemeentegrond geregeld ten behoeve van de uitvoering van de locatie-ontwikkeling.

Na de uitvoering van de ontwikkeling blijft het plangebied particulier (en deels mandelig) eigendom. Er is dus geen sprake van overdracht van openbare ruimte na oplevering van de woningen. De gemeente zal het beheer en onderhoud van het plangebied **niet** op zich nemen.

Na afronding van de ontwikkeling en bij verkoop van de woningen, wordt door initiatiefnemer een rechtspersoon (i.c. een Stichting) opgericht voor het beheer en onderhoud van de mandelige gronden van de (groene) erfstructuur in het plangebied. Verplichting tot het laten plegen van beheer en onderhoud door de stichting wordt door de initiatiefnemer opgenomen in het koopcontract van de toekomstige eigenaren van een woning en de gezamenlijke delen van het erf. Er wordt dus geen openbare grond overgedragen aan de gemeente. Dit betekent dat de gemeente geen beheer en onderhoud pleegt in dit gebied. En het betekent tevens dat er slechts in beperkte mate moet worden voldaan aan het PvE Openbare ruimte van de gemeente.

Er is door initiatiefnemer een integrale inrichtingstekening opgesteld. Het inrichtingsplan is voorgelegd aan de

Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetste op beheers- en functionele aspecten. Er zijn geen onoverkomenlijke aspecten in dit advies benoemd.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van de bedrijfslocatie garage Wolters aan de Oude Oxeersteeg 3. Concreet betreft het de realisatie van 12 woningen in de beslotenheid van het voormalige boerenerf.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'.
- Gemeentelijk erfgoedbeleid
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Visie Duurzaam Deventer
- Welstandsnota Deventer

Argumenten voor en tegen

- Het herontwikkelen van deze plek biedt een kans om een bedrijfslocatie in Colmschate een nieuwe invulling te geven naar een woonlocatie;
- Door de herontwikkeling kan vanuit een programmatische behoefte een nieuwbouwlocatie ontwikkeld worden met een onderscheidend woonmilieu.
- Door de geïsoleerde ligging van het plangebied tussen de omliggende buurt is een nieuwe invulling met een sterke eigen identiteit passend.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt in het algemeen voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen.

In de aansluiting van het plangebied met de openbare ruimte zijn aanpassingen nodig in de inrichting daarvan. In dit plangebied betreft het onder andere de ontsluiting met de openbare weg. Het gaat om het deel in het plangebied dat een openbaar karakter heeft, dan wel moet krijgen. Dat is in dit plangebied (zeer) beperkt.

Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken. Zo komt er vanaf de Weg door de Waterpot een verbinding voor langzaam verkeer over het erf naar de Oude Oxeersteeg. Dit is geen openbaar fietspad. Gemotoriseerd bestemmingsverkeer komt en verlaat het woonerf vanaf de Braam (en kruist daarbij het fietspad van de Oude Oxeersteeg).

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.

Verkoop gemeentegrond

Vanaf het oppakken van het planproces in 2017 is de (groene) erfstructuur van het erf als een belangrijke kernkwaliteit van deze locatie benoemd. Die (groene) erfstructuur is nu deels bestaand, en maakt dat deze plek zich in dat opzicht positief onderscheidt van de omliggende buurt. Het vertrekpunt in planuitwerking is geweest om die (groene) erfstructuur meer en beter (qua structuur en assortiment) te laten aansluiten bij het oorspronkelijke boerenerf.

De realisatie van de toekomstige (groene) erfstructuur is een collectief belang voor de gemeenschap op verschillende schaalniveaus: de bewoners van het erf, de direct omwonenden, maar ook voor de wijk Colmschate en de gemeente. De vraag hoe deze gemeenschappelijke waarde en belang duurzaam te borgen, is in de overleggen meerdere malen aan de orde geweest.

Het betrekken van de strook gemeentegrond (*zie afb. 11 in de NvU*) in de planvorming is op enig moment

benoemd als een kans om de ruimtelijke kwaliteit van het totaalplan te verhogen in de vorm van een robuustere (groene) erfstructuur. In die gesprekken tijdens de planvorming is benoemd dat er nadere afspraken worden gemaakt over de borging en de instandhouding voor de collectieve (groene) erfstructuur. Die afspraken gaan niet alleen over inrichting en beheer, maar juist ook over eigendom.

Op verzoek van de gemeente is het uitgangspunt 'versterken van de (groene) erfstructuur,' uitgewerkt middels een inrichtingsplan, en door de initiatiefnemer opgesteld. Dit inrichtingsplan is een manier om zicht te krijgen op het **hoe** deze (groene) erfstructuur te verbeteren en verstevigen. Dit inrichtingsplan werd door de gemeente ook als voorwaarde gesteld om überhaupt te kunnen overgaan naar een aanbod tot verkoop van gemeentegrond. Het inrichtingsplan met zowel de particuliere gronden van de initiatiefnemer, als de gemeentegrond, is najaar 2018 met het goedkeuren van het stedenbouwkundig ontwerp impliciet meegenomen in de planvorming.

In de aanbiedingsbrief voor de verkoop gemeentegrond is benoemd hoe de gemeente naast het toekomstig beheer, het toekomstig eigendom van de te verkopen gronden voor zich ziet. Het talud achter de tweekappers en het perceel groen naast de toekomstige vrijstaande woning wordt toegevoegd aan deze respectievelijke kavels en komt in particulier eigendom. Het onderhoud hiervan wordt particuliere verantwoordelijkheid maar dient tevens te worden meegenomen in het beheerplan.

Extern draagvlak (partners)

De omwonenden zijn door initiatiefnemer op het erf met een inloopbijeenkomst geïnformeerd op donderdagmiddag 14 maart. Opkomst van ca. 60 belangstellenden; positief.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. 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 (totaal €40.548) 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.

Er zijn wel opbrengsten. In deze anterieure overeenkomst is tevens de verkoop geregeld van percelen gemeentegrond ten behoeve van de planvorming. Dit levert de gemeente circa 22.000,- euro op ten gunste van de algemene middelen.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten, start de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Oude Oxersteeg 3 Colmschate “Klein Roessingh”

Nota van Uitgangspunten

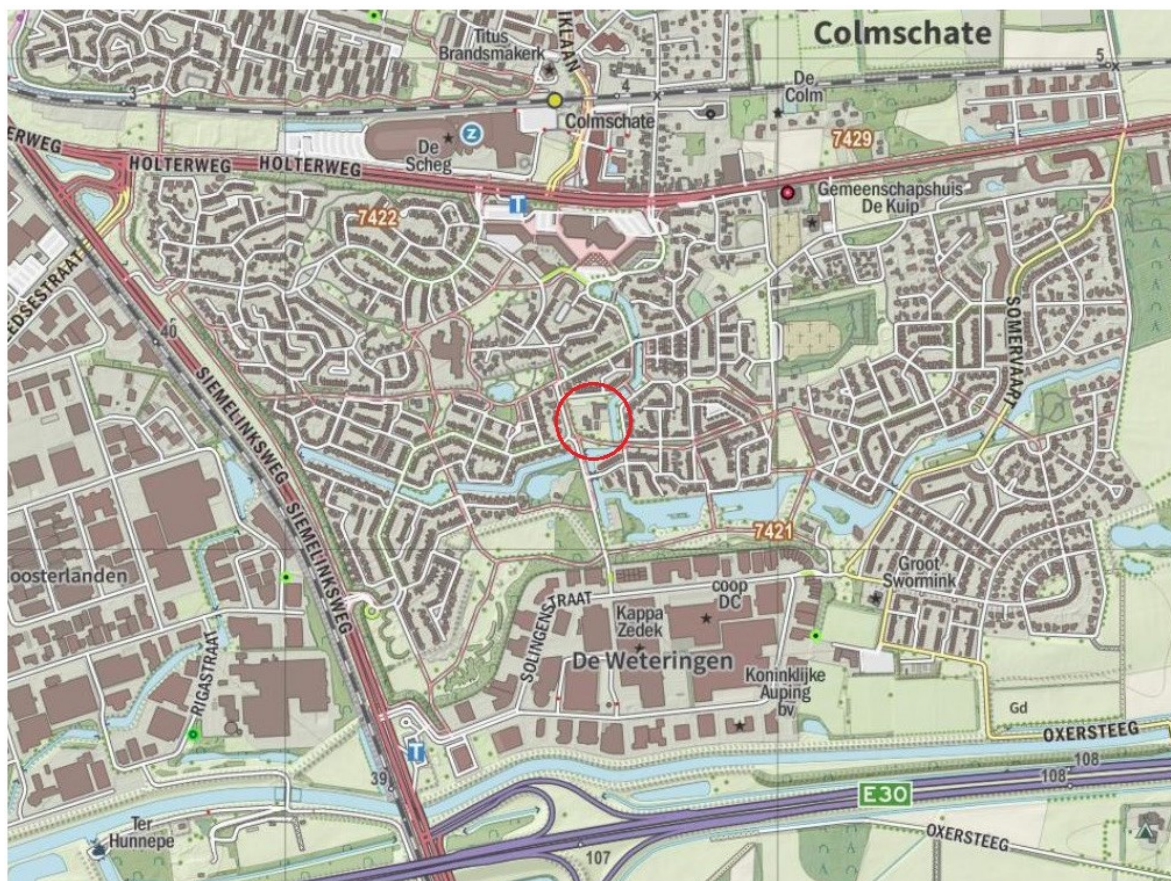


Eindconcept – 26 maart 2019

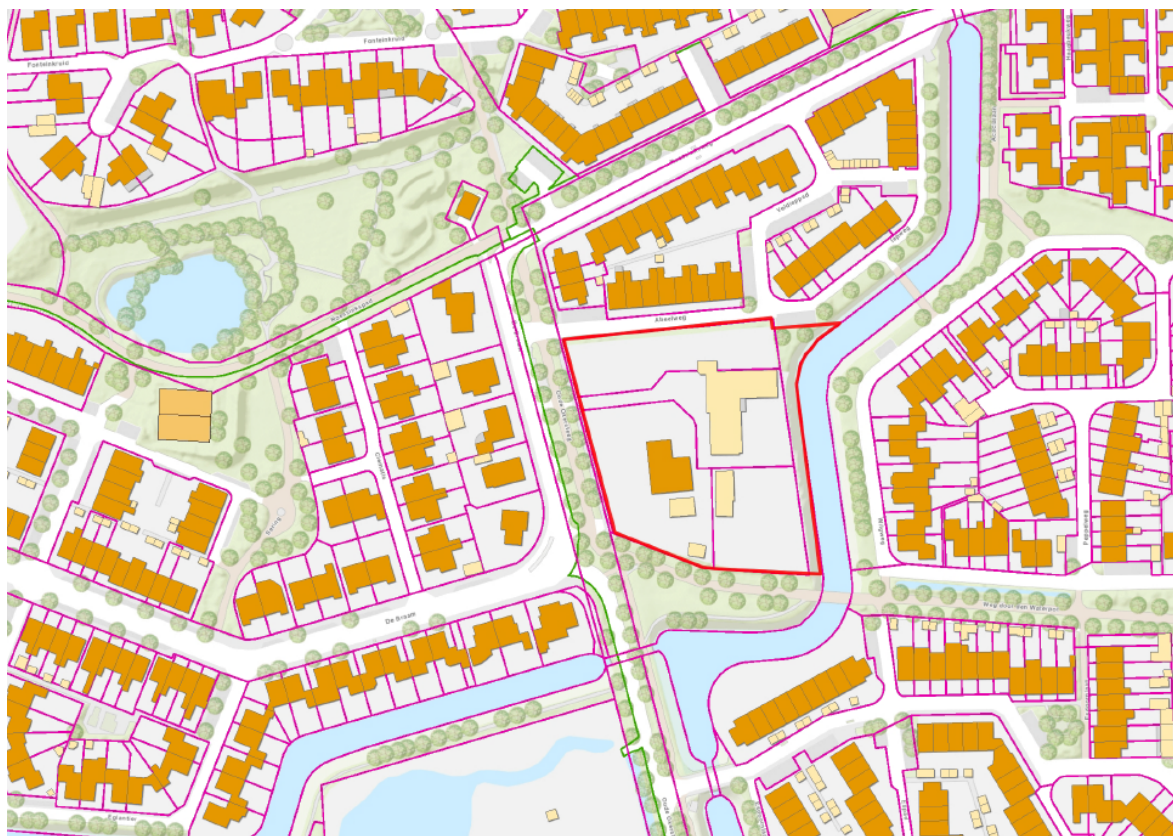
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Huidige situatie.....	7
3	Relevant beleidskader.....	9
4	Planvisie en uitgangspunten.....	12
	Algemeen	
	Doelgroep en programma	
	Stedenbouwkundige inpassing	
	Verkeersontsluiting en parkeren	
	Duurzaamheid en energie	
	Water, groen en ecologie	
	Milieuaspecten	
	Inrichting (openbare) ruimte en beheeraspecten	
5	Uitvoering.....	21
	Bijlagen	22
	Bijlage 1 Boom Effect Analyse	
	Bijlage 2 Uitgangspuntennotitie water	
	Bijlage 3 Advies Beheergroep	

Afbeelding 1: ligging plangebied



Afbeelding 2: ligging plangebied in de omgeving



Nota van Uitgangspunten 'Klein Roessingh' Colmschate – eindconcept 26 maart 2019



Afbeelding 4: begrenzing plangebied



Afbeelding 5: Luchtfoto Klein Roessingh

2 Huidige situatie

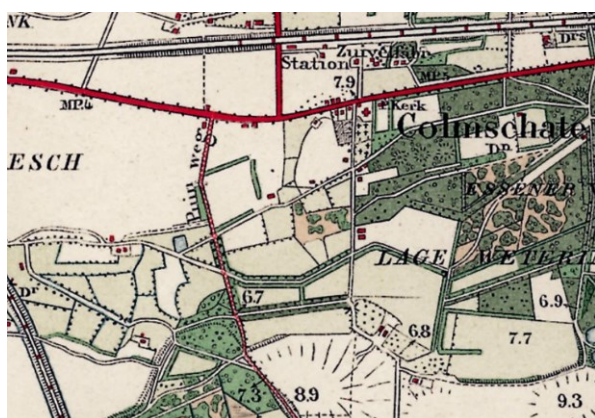
Stedenbouwkundige context

Het erf Klein Roessingh aan de Oude Oxersteeg is tot ontwikkeling gekomen tussen de Roessinksweg en de Weg door den Waterpot. Volgens de boerderijkaart van Diepenveen is 1920 de oudste vermelding van de boerderij. Na de 2e wereldoorlog is de boerderij uitgebouwd op een manier die typisch is voor zijn tijd.

Door de aanleg van de woonwijk Colmschate Zuid, vanaf (midden) jaren '80 in de vorige eeuw, is de omgeving van de boerderij sterk veranderd. Na beëindiging van het agrarische bedrijf zijn de landerijen bebouwd (de woonbuurt het Roessink aan de oost- en zuidzijde). Als de wijk het Roessink rond 1990 wordt aangelegd, wordt op een deel van het erf afgescheiden en bebouwd. Zo ontstaat de Abeelweg. Bijzonder is dat de Weg door den Waterpot nog op zijn oorspronkelijke plek ligt. Dat deze schuin op het perceel ligt, is van cultuurhistorische waarde.

De boerderij aan de Oude Oxersteeg en het omliggende erf zijn gehandhaafd en vormen sindsdien een waardevolle verwijzing naar het agrarische verleden van Colmschate. Aan de noord- en westzijde is het resterende erf omsloten door de nieuwe woonbuurten Colmschaterenk en De Braam.

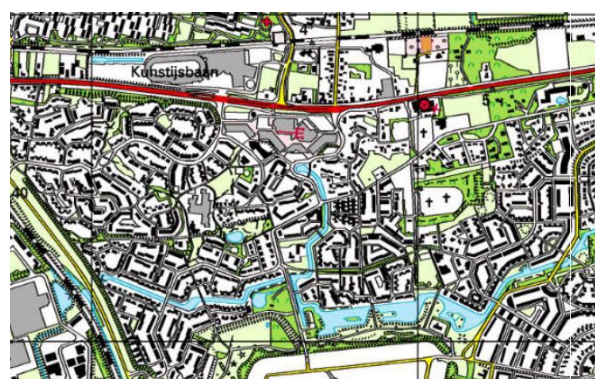
Klein Roessingh ligt van oudsher op het snijvlak van landschappelijke elementen die ook zijn opgenomen in de stedenbouwkundige opzet van Colmschate Zuid. De Oude Oxersteeg en de Weg door den Waterpot bepalen met hun bomenrijen het ruimtelijk beeld aan de west- en zuidzijde van het erf. Aan de oostzijde is de voor de wijk aangelegde watergang een natuurlijke begrenzing van het plangebied.



Situatie circa 1915



Situatie circa 1940

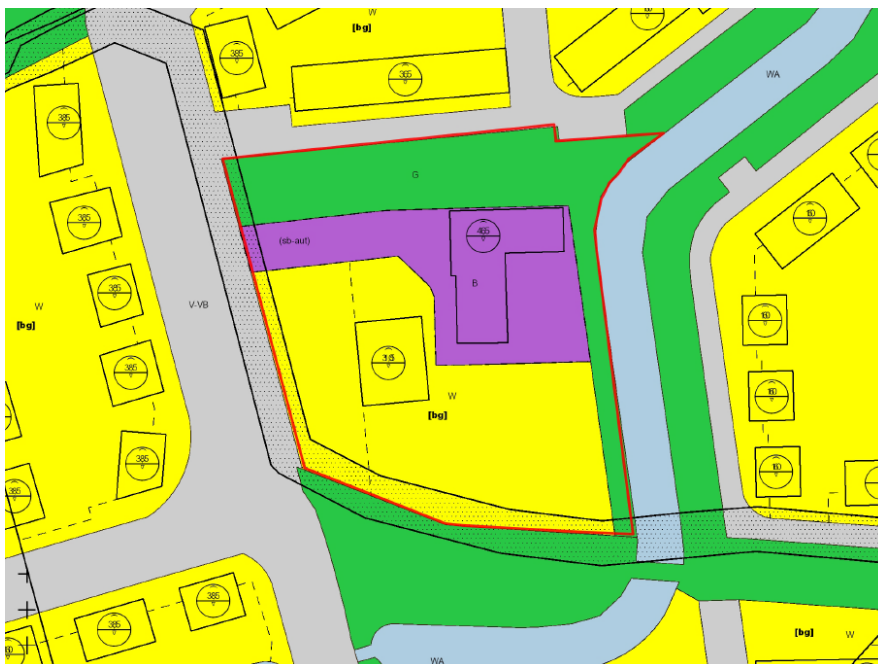


Situatie circa 2000

Afbeelding 6. Ontwikkeling van het erf en de boerderij

Aan de noordzijde grenst de locatie direct aan een woonbuurt: aan de Abeelweg bevindt zich een blok seniorenwoningen van bescheiden omvang.

Naast de boerderij in een groene setting wordt het beeld van de locatie medebepaald door het aanwezige garagebedrijf. Het bedrijf heeft een oprit vanaf De Braam (de Oude Oxersteeg is nu een fiets/voetpad). De bedrijfsbebouwing heeft een terug-gelegen ligging op het erf met rondom geparkeerde auto's op het erf.



Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplankaart



Afbeelding 8. Foto's met de klok mee: toegangsweg op bedrijfslocatie met parkeerplaats; kijkend vanaf bruggetje Weg door den Waterpot; fietspad Weg door den Waterpot

3 Relevant beleidskader

Deventer energieneutraal 2030

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

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

Specifiek voor Colmschate wordt in de Woonvisie met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014.

De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijklassen waarbij met name een tekort wordt geconstateerd in het goedkope koopsegment. De woningvraag betreft alle woning-groottes. Daarnaast wordt een tekort verwacht van woningen die geschikt zijn voor ouderen.

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.

Bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Digitalisering Analoge bestemmingsplannen, vastgesteld op 6 januari 2016. Dit bestemmingsplan is de gedigitaliseerde versie van het bestemmingsplan Colmschate Zuid. Het plangebied heeft verschillende bestemmingen namelijk 'Wonen' (de boerderij), 'Bedrijf' (het autobedrijf) en 'Groen', aan de noordrand van het plangebied. Aan de west- en zuidzijde is er een dubbelbestemming Leiding - Water ten behoeve van de aanwezige watertransportleiding.

Overige beleidskaders

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

Conclusie

De wens om te voldoen aan de bouw van levensloopbestendige woningen in het duurdere segment is in de stedenbouwkundige verkenning vertaald in een verkaveling die aansluit bij enerzijds het karakter van het oorspronkelijke boeren erf en anderzijds op de aanwezige woonbuurten in de directe omgeving. Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de locatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van 12 nieuwe woningen.

De wens om te voldoen aan de bouw van levensloopbestendige woningen is voor de locatie Klein Roessingh vertaald in het concept van een Erfbebouwing: een verkaveling met schuurwoningen en lossere bebouwing daar omheen. Dit plan voldoet programmatisch aan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid. Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de locatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van 12 woningen.

De transformatie van bedrijfsterrein naar woningbouw op de locatie aan de Oude Oxersteeg 3 in Colmschate past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

4 Planvisie en uitgangspunten

Algemeen

Deze planvisie is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging binnen de uitbreidingswijken uit de jaren '80 van de vorige eeuw en heeft een agrarische historie. Dit gegeven inspireert om te komen tot een goede inpassing in de ruimtelijke structuur, groenstructuur en de schaal van de woonbebouwing in de omgeving.

Doelgroep en programma

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met 12 grondgebonden, levensloopbestendige (koop)woningen. De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen. Dat maakt een totaal van 14 woningen op het toekomstig erf. Ruimtelijk gezien is dat ook wenselijk omdat daarmee wordt aangesloten bij het karakter van de omgeving. De autonome ligging van de boerderij en het door bomenrijen omzoomde boerenerf kan worden aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven voor de beoogde doelgroepen.

Met het programma wordt voorzien in een aanbod van levensloopbestendige woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Hiermee wordt het aanbod in Colmschate versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot.



Afbeelding 10: stedenbouwkundig plan inclusief erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundige inpassing

Planopzet

Het groene karakter van het plangebied en de directe omgeving wordt aangewend om de woningbouw op deze locatie meerwaarde te geven. Voorwaarde is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woonerf-bebouwing.

De opbouw van het erf krijgt een op zichzelf staande ruimtelijke opbouw die zich wel moet verhouden tot bebouwing van de woonbuurten in de directe omgeving. Daarnaast moet de bebouwing en inrichting van het openbaar gebied refereren aan het historisch bepaalde karakter van de oorspronkelijke boerenerf. De situering van de bebouwing moet het eigen groene karakter van de locatie herkenbaar houden. Het vervangen van de bedrijfsbebouwing van het plangebied met woningen betekent dat het huidige wat besloten karakter van het plangebied verdwijnt. Door het verdwijnen en open maken van de dichtbegroeide randen aan de noord- en oostzijde wordt het gebied nadrukkelijker zichtbaar en opgenomen in de omgeving.

Als uitgangspunt geldt dat er een goede balans moet zijn tussen het bestaande groene karakter van de boerderij en de nieuwe bebouwing. Dit betekent dat de vrijliggende boerderij in het groen gehandhaafd blijft en de randen van de locatie met waardevol opgaand groen onaangetast moeten blijven.

De ambitie met het plan is om een groen overgangsgebied te creëren tussen de bestaande, planmatig opgezette woonbuurten en de nieuwe bebouwing in het plangebied. In het overleg met de initiatiefnemer is gekozen voor het 'boerenerf' als leidraad voor het karakter van de nieuwe bebouwing en erfinrichting. In de planopzet wordt als in de huidige situatie uitgegaan van één ontsluiting vanaf de Braam waarbij de huidige uitrit verlegd zal worden, in opdracht en voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Vanaf het erf is er een verbinding met de Weg door den Waterpot voor langzaam verkeer. Verder is er behoudens de reeds bestaande toegang tot de boerderij geen nieuwe verbinding met de omgeving.

De nieuwe uitrit komt tussen de vier bestaande bomen door te liggen en zal de Oude Oxersteeg (fietspad) kruisen en aansluiten op De Braam. Middels een zgn. 'boomeffectanalyse' is onderzocht of er, en zo ja, wat de te verwachten groei effecten onder deze vier eiken zijn bij de aanleg van een nieuwe in/uitrit. Waarbij als uitgangspunt wordt aangehouden dat deze bomen, op korte en lange termijn, een goede toekomstverwachting geboden kan worden. De laanbeplanting zoals nu aanwezig zal kwalitatief en visueel gewaarborgd moeten blijven. In deze boomeffectanalyse (zie **bijlage 1**) zijn maatregelen en randvoorwaarden beschreven die strikt in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van de plannen.

Een gedifferentieerd woningaanbod is mogelijk door de respectievelijke verschillen in karakter van de aangrenzende omgeving (respectievelijk de laanbeplanting langs de Oude Oxersteeg, seniorenwoningen aan de Abeelweg en de hoofdwatergang aan de oostzijde).

De nieuwe woningen liggen rond de vrijliggende boerderij op het nieuwe erf. Aan de noordzijde van het erf zijn 2 blokken van respectievelijk 3 en 4 woningen in de vorm van 'schuurwoningen' gesitueerd. Aan de zijde van de watersingel zijn 5 woningen gesitueerd: 1 vrijstaande woning aan de noordoostzijde van het erf en 4 twee-onder-1- kap woningen met tuinen langs het water. De woningen blijven ondergeschikt aan het volume van de boerderij.

Deze planopzet draagt bij aan behoud van de robuuste groene hoofdstructuur en de eigen karakteristiek van het plangebied.

Beeldkwaliteit

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'woonerven'.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota. De criteria gelden voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan).

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerpplan is rekening gehouden met de volgende richtlijnen:

- De uitdrukking van het cultuurhistorische en agrarische karakter van de locatie door de aanwezigheid van de boerderij en de bomenrijen;
- eenvoudige hoofdvorm van de woningen (van het type 'schuurwoningen').

Grondoverdracht

Percelen van de gemeente gelegen aan de oostelijke grens van het plangebied grenzend aan de watergang maken onderdeel uit van het plangebied. Zie hiervoor afbeelding 11 op de volgende pagina. Gemeente en initiatiefnemer maken in de anterieure overeenkomst afspraken over de overdracht van deze grond.

De vigerende bestemming is 'groen' en de bestemming blijft 'groen'. In deze strook ligt een persleiding aan de bovenzijde van het talud van de watergang.

In de hoofdopzet van het plan hebben de woningen aan de watergang een groenstrook aan de zijde van het water. Voor de instandhouding van de groenstructuur in het plangebied is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afb. 10). Eén en ander tevens onder de voorwaarden van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zo is de keur van toepassing op de naastgelegen zone van de watergang. Dit betekent dat toekomstige inwoners beperkt handelingen mogen uitvoeren op en rondom de watergang. Daarnaast ligt er een beschoeiing in de watergang, welke in eigendom is van de gemeente. Met deze planontwikkeling gaat met de verkoop van gemeentegrond het eigendom van de beschoeiing over naar de nieuwe eigenaren. De gemeente vestigt bij de verkoop contractueel een zakelijk recht om ten alle tijden het onderhoud van deze beschoeiing te kunnen uitvoeren.



Afbeelding 11: te verkopen strook gemeentegrond ten behoeve van plantontwikkeling

Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Braam. Ook in de toekomstige situatie is een ontsluiting via de Braam het meest voor de hand liggend. Een tweede (secundaire) ontsluiting via de Abeelweg is niet nodig en (vanwege de beperkte breedte van deze weg van bijna 5 meter) ook niet wenselijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen claim op bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte van de omliggende buurten ontstaan. In de stedenbouwkundige verkenning (afb. 10) is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie www.deventer.nl/parkeernormen).

De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor ‘rest bebouwde kom’ van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor twee- onder een kap en vrijstaande woningen geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan). Dit resulteert in een parkeereis voor de 12 nieuwe woningen van 23 parkeerplaatsen in het plangebied.

Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Klein Roessingh moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Verdergaande verduurzaming van een woning vraagt extra investeringen (warmtepomp, verduurzaming woningschil, zonnepanelen e.d.).

De initiatiefnemer heeft aangegeven de duurzaamheidsprincipes als inspanningsverplichting te beschouwen, en wil daarom bij de verdere uitwerking van de plannen een aanzet geven tot de ontwikkeling van duurzame initiatieven bij de bewoners.

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. Uitgangspunt is de bestaande boombeplanting langs de randen van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

- **Water en klimaatactieve inrichting**

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatactieve 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 infiltreert in de bodem.

Een klimaatactieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte.

Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hittekaart.

Op de Hittekaart is te zien dat de huidige locatie een zgn. ‘hotspot’ is. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk hier 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**

- **Beperken energiegebruik**

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

- **Opwekken hernieuwbare energie**

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking 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.

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

Te onderzoeken zijn:

- situering van openbaar opladen van elektrische voertuigen;
- mogelijkheid tot gebruik van deelauto's.

- **Duurzame samenleving**

Het stedenbouwkundig plan beoogt een kleinschalig woonerf. De woningen zijn gesitueerd aan een erfontsluiting rond de bestaande boerderij. Het beheer van het erf en de randen van het plangebied komt bij de bewoners te liggen wat de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij hun woongebied kan bevorderen.

- **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. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

- **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. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Passend bij het gewenste woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- **Materiaalgebruik**

Hout

Op basis van een in 2008 gesloten covenant 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 CO₂-uitstoot. De website 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 CO₂. 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 bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied worden onderzocht.

Efficiënt materiaal gebruik 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.

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 'normale procedure'.

De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- * Bestaande waterhuishouding;
- * Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- * Vervolg watertoets en beoordeling.

Zie voor deze notitie **bijlage 2**. Het is de bedoeling dat initiatiefnemer de uitgangspunten verwerkt in het plan.

Nota van Uitgangspunten 'Klein Roessingh' Colmschate – eindconcept 26 maart 2019

Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75 m² 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 tot het dichtstbijzijnde groengebied is circa 100 meter. Dit pleit voor realisatie van gebruiks- en functioneel groen in deze inbreidingslocatie, passend bij de maat en schaal van de ontwikkeling.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de woonomgeving en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatactieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO₂ en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water.

De openbaar toegankelijke ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

Openbaar groen

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

Eind 2013 heeft de gemeenteraad de Werkwijze Ecologie vastgesteld. De gemeente ziet namelijk het belang in van het waarborgen en vergroten van de ecologische kwaliteit in en om de stad. Echter, zij is beperkt in de uitvoering van ecologische werkzaamheden en de middelen zijn beperkt beschikbaar. Zowel in de stad Deventer als daaromheen is veel groen aanwezig. En in dat groen is de natuur present. Een goede ecologische kwaliteit komt niet vanzelf. Daar zijn allerlei instanties en particulieren mee bezig. De gemeente hecht veel waarde aan overleg met groene instanties als het IVN, de KNNV, de Groene Knoop en vele andere vrijwilligers. De Werkwijze Ecologie kent drie sporen om de ecologische kwaliteit te verhogen: participatie, het aanwijzen van bijzondere soorten die als ambassadeurs fungeren en een uitvoeringsprogramma in twintig punten. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl en www.wur.nl/nl/show-longread/Biodiversiteit-longread.htm

Flora en Fauna en 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.

Gezien het karakter van het plangebied als voormalig agrarisch erf zijn de natuurwaarden in het plangebied groot.

Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Met een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn. De initiatiefnemer heeft aangegeven nestmogelijkheden voor huismus, gierwaluw en verblijfplaatsen voor vleermuizen te willen realiseren.

Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

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

Bodem

De initiatiefnemer heeft in april/mei 2018 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen.

Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Geadviseerd wordt om na de sloop van de aanwezige opstallen een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de kwaliteit van de bodem onder de huidige werkplaats en wasserette. Tevens dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de onverharde druppelzones op het moment dat het opgeslagen materiaal is verwijderd.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente ‘historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer’¹ verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in het verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt (om precies te zijn in deelgebied 05). Voor het bestemmingsplan vormt NGE geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten of er NGE's zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase.

Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan “Digitalisering analoge bestemmingsplannen” geen dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 1 (Dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen dieper dan 0,5 m).

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.

Geluid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen zoneplichtige wegen of overige geluidbronnen waarvoor in het kader van de wet geluidhinder ten behoeve van de planontwikkeling geluidonderzoek nodig is. Ofschoon De Braam verkeerskundig een 30 km regime heeft is het in het kader van goede ruimtelijke ordening aan te bevelen bij wijziging van het bestemmingsplan de geluidbelasting als gevolg van deze weg te onderzoeken.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

¹ “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.

Gezien de ligging van het plangebied buiten invloed gebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Inrichting (openbare) ruimte, verkoop gemeentegrond en beheeraspecten

In de aansluiting van het plangebied met de openbare ruimte zijn aanpassingen nodig in de inrichting daarvan. In dit plangebied betreft het onder andere de ontsluiting met de openbare weg. Het gaat om het deel in het plangebied dat een openbaar karakter heeft, dan wel moet krijgen. Dat is in dit plangebied (zeer) beperkt.

Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken. Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt in het algemeen voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl). 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 door initiatiefnemer een integrale inrichtingstekening opgesteld (zie *afb. 10, blz. 11*). Het inrichtingsplan is voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetste op beheers- en functionele aspecten (zie **bijlage 3** 'advies Beheergroep'). Er zijn geen onoverkomenlijke aspecten in dit advies benoemd.

Na afronding van de ontwikkeling en bij verkoop van de woningen, wordt er een rechtspersoon opgericht voor het beheer en onderhoud van de mandelige gronden in het plangebied. Er wordt dus **geen** openbare grond overgedragen aan de gemeente. Dit betekent dat de gemeente geen beheer en onderhoud pleegt in dit gebied. En het betekent tevens dat er slechts in beperkte mate moet worden voldaan aan het PvE Openbare ruimte van de gemeente.

Zo komt er vanaf de Weg door de Waterpot een verbinding voor langzaam verkeer over het erf naar de Oude Oxersteeg. Dit is geen openbaar fietspad. Gemotoriseerd bestemmingsverkeer komt en verlaat het woonerf vanaf de Braam (en kruist daarbij het fietspad van de Oude Oxersteeg).

Verkoop gemeentegrond

Vanaf het oppakken van het planproces in 2017 is de (groene) erfstructuur van het erf als een belangrijke kernkwaliteit van deze locatie benoemd. Die (groene) erfstructuur is nu deels bestaand, en maakt dat deze plek zich in dat opzicht positief onderscheidt van de omliggende buurt. Het vertrekpunt in planuitwerking is geweest om die (groene) erfstructuur meer en beter (qua structuur en assortiment) te laten aansluiten bij het oorspronkelijke boeren erf.

De realisatie van de toekomstige (groene) erfstructuur is een collectief belang voor de gemeenschap op verschillende schaalniveaus: de bewoners van het erf, de direct omwonenden, maar ook voor de wijk Colmschate en de gemeente. De vraag hoe deze gemeenschappelijke waarde en belang duurzaam te borgen, is in de overleggen meerdere malen aan de orde geweest.

Het betrekken van de strook gemeentegrond (*zie afb. 11*) in de planvorming is op enig moment benoemd als een kans om de ruimtelijke kwaliteit van het totaalplan te verhogen in de vorm van een robuustere (groene) erfstructuur. In die gesprekken tijdens de planvorming is benoemd dat er nadere afspraken worden gemaakt over de borging en de instandhouding voor de collectieve (groene) erfstructuur. Die afspraken gaan niet alleen over inrichting en beheer, maar juist ook over eigendom.

Op verzoek van de gemeente is bovenstaand uitgangspunt, te weten versterken van de (groene) erfstructuur, uitgewerkt middels een inrichtingsplan en door de initiatiefnemer opgesteld. Dit inrichtingsplan is een manier om zicht te krijgen op het **hoe** deze (groene) erfstructuur te verbeteren en verstevigen. Dit inrichtingsplan werd door de gemeente ook als voorwaarde gesteld om überhaupt te kunnen overgaan naar een aanbod tot verkoop van gemeentegrond. Het inrichtingsplan met zowel de particuliere gronden van de initiatiefnemer, als de gemeentegrond, is najaar 2018 met het goedkeuren van het stedenbouwkundig ontwerp impliciet meegenomen in de planvorming.

Over het toekomstig **beheer** en onderhoud van de (groene) erfstructuur heeft de initiatiefnemer aangegeven een Stichting te willen oprichten als rechtspersoon. Verplichting tot het laten plegen van beheer en onderhoud door de stichting wordt door de initiatiefnemer opgenomen in het koopcontract van de toekomstige eigenaren van een woning en de gezamenlijke delen van het erf.

In de aanbiedingsbrief voor de verkoop gemeentegrond is benoemd hoe de gemeente naast het toekomstig beheer, het toekomstig eigendom van de te verkopen gronden voor zich ziet. Het talud achter de tweekappers en het perceel groen naast de toekomstige vrijstaande woning (*blauw in afb. 11*) wordt toegevoegd aan deze respectievelijke kavels en komt in particulier eigendom. Het onderhoud hiervan wordt particuliere verantwoordelijkheid maar dient tevens te worden meegenomen in het beheerplan.

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.

5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige agrarische erf rond boerderij Klein Roessingh aan de Oude Oxersteeg / de Braam in Colmschate. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar woningbouw.

Het initiatief past niet volledig binnen de wijzigingsvoorwaarden omdat het gebied veel groter is. 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 de uitgangspunten. Tevens wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. Samen met de wijziging van het bestemmingsplan moet ook een beeldkwaliteitplan voorbereid en in procedure gebracht worden.

De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en de bouwplannen verder uitwerken.

Bijlagen

Bijlage 1 Boom Effect Analyse

Bijlage 2 Uitgangspuntennotitie water

Bijlage 3 Advies Beheergroep



Boom Effect Analyse

6 inlandse eiken

Klein Roessingh Deventer.



Opdrachtgever: Klein Roessingh Deventer B.V.
Dhr. G en Dhr. J.W. Wolters
P. Reichholtstraat 40
7429 AS Colmschate.

Projectlocatie: Oude Oxeersteeg 3 Deventer

Onderzoek: Grip op Groen,
Hemeltjesweg 4
7434 PH Bathmen.

Contactpersoon: De heer B. van Swigchem.
Telefoon: 06-20390042.

Projectnummer: GoG-20180514/2

Inhoudsopgave:

1	Inleiding	3
2	Beoordeling Bomen	6
3	Adviezen	7
4	Conclusie	10

Bijlagen:	11
* <i>Waterpasserende verharding</i>	
* <i>Boomgranulaat</i>	
* <i>Werken rondom bomen</i>	

1. Inleiding

In opdracht van Klein Roessingh B.V. heeft Grip op Groen advies een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor 4 bomen (inlandse Eik, Quercus Robur) aan de Oude Oxeersteeg ter hoogte van huisnummer 3 te Deventer.

Aanleiding:

De aanleiding voor deze BEA is het voornemen om het terrein van de huidige garage Wolters een woningbouwlocatie te ontwikkelen waarbij de huidige uitrit verlegd zal worden. De nieuwe uitrit komt tussen de vier bestaande bomen door te liggen en zal de Oude Oxeersteeg (fietspad) kruisen en aansluiten op De Braam.

Vraagstelling:

Deze BEA is bedoeld om de te verwachten groei effecten bij de aanleg van een nieuwe in-uitrit onder deze vier eiken in kaart te brengen waarbij als uitgangspunt wordt aangehouden dat deze bomen, op korte en lange termijn, een goede toekomst verwachting geboden kan worden. De laanbeplanting zoals nu aanwezig zal kwalitatief en visueel gewaarborgd moeten blijven.

Huidige situatie:

De huidige situatie bestaat uit een in- uitrit van de toegang tot erf en opstallen van Garage Wolters en secundair t.b.v. de bijbehorende woning. Deze loopt onder de eikenlaan door en kruist de Oude Oxeersteeg om vervolgens aan te sluiten op de Braam. Deze weg met in- uitrit zal komen te vervallen en ca. 10 meter (h.o.h.) zuidelijker opnieuw aangesloten worden als ontsluitingsweg voor de nieuwbouw in Plan Klein Roessingh.

Uit te voeren werkzaamheden:

Om een nieuwe in- uitrit voor zowel, fietsers, auto's en (beperkt) vrachtauto's te kunnen aanleggen zal aan beide zijden van het fietspad aan de Oude Oxeersteeg een funderingspakket (cunet) de aangebracht moeten worden. Gezien het feit dat het huidige fietspad op de ondergrond van de voormalige ontsluitingsweg, de Oxeersteeg, is aangelegd kan aangenomen worden dat deze voldoende gefundeerd is voor de noodzakelijke verkeersbewegingen. Op het nieuwe cunet gedeelte zal de in- uitrit aangebracht worden. Tevens zal de voormalige in-uitrit van de garage Wolters verwijderd moeten worden waarbij de onderbegroeiing in de laan weer aansluitend hersteld moet worden.

Oude situatie: zie foto:



Nieuwe situatie: in-uitrit schuift 1 rij bomen op, de lantaarnpaal (link op de foto) is het midden van de nieuwe situatie:



Huidige locatie en situatie:



Nieuwe locatie, situatie en boom nummering:



Kabels en leidingen:

Het openbare kabels- en leidingentracé loopt voor een groot deel onder beide rijen bomen door. De Klic melding van 8 mei 2018 geeft hier duidelijkheid over. Tijdens de profielsleuven zijn deze niet aangetroffen echter het is aannemelijk zeker gezien de grote hoeveelheid dat deze kabels en leidingen aanwezig zijn.

2. Boombeoordeling:

Kwaliteit van de bomen:

Het te beoordelen projectgebied bevat vier bomen soort *Quercus robur*, inlandse eik (zie nr. 1 t/m 4). Deze bomen zijn >50 jaar oud en staan aan weerszijden van het fietspad. Op de plaats van het huidige fietspad lag voorheen de doorgaande route (Oxersteeg) van Colmschate naar Oxe en Bathmen. De bomen hebben een relatief goede conditie en er zijn momenteel geen symptomen waargenomen die een goede toekomstverwachting negatief zouden kunnen beïnvloeden. Er zijn in het fietspad geen sporen van wortelopdruk aangetroffen. Dit wil zeggen dat de boom op dit moment voldoende ruimte heeft voor een goede beworteling van zowel stabilisatie- als opname- en haarwortels.

Groeiplaats onderzoek:

In het onderzoek is in de groeiplaats, de bodemopbouw, de grondsamenstelling en het bewortelingspatroon beoordeeld. Op ca. 240 cm uit het hart van de bomen zijn profielsleuven gegraven en boringen verricht. Tevens is in het midden van de beoogde oprit ook een profielsleuf tot ca. 40 cm diep gegraven om het verschil te kunnen bepalen in het verloop van de beworteling. Op basis van deze profielsleuven en grondboringen blijkt dat de bodem is opgebouwd uit enigszins schrale teelaarde met een pakket dikte van gemiddeld 90 tot 100 cm. Daaronder is zand met leem aangetroffen. Voor de bodemopbouw en doorworteling met opname en haarwortels zie figuur 1.

Figuur 1, samenvatting bodem en beworteling opbouw.

nr.	stabilisatie wortels	Beworteling, opname- en haarwortels tot Ø ca. 0,5 cm.					grondopbouw
		0-40 cm	40 tot 60 cm	60 tot 100 cm	100 cm en dieper	verdichting zandpakket	
boom 1	1x op 40 cm diep, Ø 4 cm, rest dieper	veel	veel	nauwelijks, zuurstof-loos zand.	geen	los	O-60 cm schrale teelaarde, daarna humusrijke teelaarde en vochtiger, rotting geur.
boom 2	> 70 cm	matig	matig	nauwelijks	geen	los	O-100 cm schrale teelaarde
boom 3	> 70 cm	veel	veel	nauwelijks	geen	toplaag <30 cm erg hard, daarna los	O-80 cm schrale teelaarde, daarna humusrijke teelaarde en vochtiger
boom 4	onder 50 cm diepte.	veel	veel	nauwelijks	geen	los	O-60 cm schrale teelaarde, daaronder leemhoudend zand

grondopbouw:



Profielsleuven:



3. Advies:

Gevolgen van bouw- en inrichtingsactiviteiten voor de bomen:

Alle genoemde bomen bevinden zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aan de infrastructuur van het plan Klein Roessingh. Hierdoor is er een risico op beschadigingen van zowel boven als ondergrondse delen van de boom. Onderstaande wordt per activiteit de het risico en de mogelijke schade en aan de bomen weergegeven.

Bovengrondse beschermingsmaatregelen bij bomen 1 t/m 6:

Alvorens met de aanleg werkzaamheden voor de nieuwe bomen te beginnen adviseren wij boom beschermende maatregelen te treffen. Hiervoor zijn kant en klare voorzieningen beschikbaar maar dit kan ook op een eenvoudige manier worden opgelost (zie figuur 2). Ook is het aan te bevelen dit bij de bomen 5 en 6, aan de andere kant van de huidige in-uitrit toe te passen om bij het verwijderen van de oprit geen risico op beschadigen te lopen.

Figuur 2, voorbeeld bovengrondse boom beschermende maatregelen.



Aanvullende maatregelen in opdracht van de gemeente:

- Plaatsen van bouwhekken maximaal 50 cm. buiten de lijn van de nieuwe oprit, deze gedurende de hele bouwfase laten staan.
- Boombescherming handhaven gedurende de gehele ontwikkeling- en bouwfase.
- Bermen mogen niet betreden worden, opslag van materiaal of materieel is niet toegestaan.
- TFI methode toepassen rond de bomen 1 t/m 4 tot een diepte van 100 cm.

Doorrij hoogte:

De takhoogte van de onderste takken aan de bomen, weerszijden van de nieuwe in- uitrit, is zodanig dat er geen zware takken weggenomen hoeven te worden. Om geen belemmeringen te hebben bij inrijden van hoge vrachtauto's kan volstaan worden met het innemen van enkele takken.

De in- uitrit tijdens de bouwactiviteiten:

De huidige in-uitrit is dermate smal dat vrachtverkeer hier lastig in en uit kan draaien en de bomen staan relatief dicht op de bestrating waardoor beschadiging snel kan ontstaan. Tevens zal door het toenemen van (zwaar) vrachtverkeer de ondergrond extra verdicht worden wat niet wenselijk is. Blijft deze in-uitrit wel in tact gedurende de bouw dan dienen hier zware stalen rijplaten op aangebracht te worden om de druk op de ondergrond evenredig te verdelen.

Het is aan te bevelen om de nieuwe in-uitrit aan te leggen ruim voordat met de bouwactiviteiten gestart gaan worden. Om de nieuwe in-uitrit te beschermen tegen de zware belasting en de ondergrond niet bovenmatig te belasten is het aanbrengen van zware stalen rijplaten noodzakelijk.

Ondergrondse maatregelen t.b.v. cunet opbouw:

De bomen 1 en 2 staan op dit moment in 25 m² vrije bewortelbare ruimte, de bomen 3 en 4 in 44 m² vrije bewortelbare ruimte gerekend per boom. Naar verwachting zullen geen stabilisatie wortels verwijderd te hoeven worden, deze bevinden zich dieper dan 50 cm.

Door het uitgraven van het cunet zal het aantal opname- en haarwortels respectievelijk met ca. 6 m² en 10 m² per boom afnemen, dus ca. 25% van de huidige hoeveelheid. Omdat er geen storende lagen zijn aangetroffen is de verwachting dat de bomen hier slechts kortstondig last van hebben en zich snel zullen herstellen als de juiste voorzieningen worden getroffen. Het is aan te bevelen deze werkzaamheden niet in het zomerseizoen uit te voeren. Als het cunet op de juiste wijze wordt opgebouwd zullen de opname- en haarwortels zich in relatief korte tijd herstellen. Om dit herstel van de wortels onder de nieuwe in-uitrit zo optimaal mogelijk te maken en voor de toekomst wortelopdruk te voorkomen adviseren wij om de ondergrond volgens figuur 3 op te bouwen.

Ter voorkoming van het meer dan nodig verwijderen van de wortels is het noodzakelijk dat het cunet nauwkeurig uitgezet wordt en ook voorzichtig wordt uitgegraven om geen “verdwaalde” stabilisatiewortels kapot te trekken. Denk daarbij ook het handhaven van de maximale diepte, afhankelijk van de situatie ter plekke.

Herstelwerkzaamheden oude in- uitrit:

Nadat de nieuwe in-uitrit in gebruik is genomen zal de oude in- uitrit verwijderd worden. Een deel van dit wortelpakket is tevens onderdeel van de groeiplaats van boom 2 en 3 welke aan de andere kant ook al een deel van de beworteling gaan missen. Om zoveel mogelijk van het bestaande wortelpakket in en onder het cunet van deze in- uitrit te behouden wordt geadviseerd hier nauwkeurig een laag van max 25 cm zand te verwijderen en dit weer aan te vullen met de vrijkomende teelaarde uit de nieuwe in- uitrit. Mochten er steun- of stabilisatiewortels in de bovengrond aangetroffen worden dan is het wenselijk deze onbeschadigd te laten zitten. Mocht het noodzakelijk zijn deze te verwijderen dan dienen deze wortels verticaal afgezaagd te worden met een recht zaagvlak. Indien blijkt dat er meer dan een enkele wortel verwijderd moet worden is het noodzakelijk hierbij deskundig advies in te roepen om de situatie ter plekke te bepalen. Indien het vervangen van dit cunet te risicovol is op dat moment kan een oplossing zijn de oude in- uitrit tijdelijk van een laagje zand te voorzien en na 2 jaar alsnog een goede omvorming van in- uitrit naar gazon te bewerkstelligen. De wortelcapaciteit van boom 2 en 3 zal dan inmiddels op het andere deel hersteld zijn.

Figuur 3, opbouw cunet.

laag aanduiding	laag dikte in cm.	omschrijving	type (of vergelijkbaar)	opmerking:
bestrating	10	BKK, waterpasserende verharding	Reduton fabrikant vd Bosch beton.	zie bijlage
straatlaag	3-5	brekerzand of menggranulaat Ø 2-4 mm.	zonder 0 fractie ivm verdichting	
geotextiel	0,1	ter voorkoming van uitspoelen straatlaag	geotextiel stabilisatiedoek	
granulaat laag	35-37	bomengranulaat	Bomen granulaat Eco of basalt (Heicom)	zie bijlage
zandlaag	> 50	huidige ondergrond handhaven.	huidige ondergrond niet beroeren.	

4. Conclusies:

Kwaliteit waarborging:

Om de kwaliteit van de bomen te kunnen 1 t/m 6 te kunnen waarborgen, zijn de genoemde onderstaande maatregelen noodzakelijk.

- Het uit te graven cunet moet zo minimaal mogelijk (maximaal 50 cm diep en de maximale breedte van de in- uitrit) uitgegraven worden om zoveel mogelijk bestaande beworteling in tact te houden.
- Gezien de grote afname van haarwortels zal er een groeiplaats verbetering uitgevoerd moeten worden, bestaande uit TFI methode rondom de bomen 1 t/m 4, tot een diepte van 100 cm.
- De blijvende toplaag rondom de bomen moet in tact gelaten worden om wortelverlies van fijnere (opname) beworteling te sparen.
- Het cunet van de nieuwe in-uitrit aanleggen volgens de in figuur 3 aangegeven materialen en diktes. Wanneer er wordt gewerkt met een boomsubstraat, wordt nieuwe doorwortelbare ruimte gecreëerd voor de boom. Dit substraat is draagkrachtig genoeg om te dienen als ondergrond onder bestratingen.
- Enkele takken die het onder doorrijden van vrachtauto's versperren dienen vakkundig verwijderd te worden.
- Middels TFI methode verdichting van de grond ter plaatse van voormalige inrit opheffen tot een diepte van 100 cm.
- Het bestaande cunet van de vervallen inrit ontgraven.
- Het voormalig cunet aanvullen met teelaarde vrijkomend uit de nieuwe inrit tot een hoogte aansluitend aan de aangrenzende bermen.
- Deze randvoorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

Algemene maatregelen bij werken rond bomen:

Naast bovenstaande adviezen dienen de volgende adviezen opgevolgd te worden:

- Bij de bomen 1 t/m 6 dient rond de stam een stambescherming te worden aangebracht om directe schade te allen tijde te voorkomen. Deze bescherming in stand houden gedurende de gehele sloop- en bouwfase.
- Er zullen bouwhekken geplaatst worden in de beide bochten van de nieuwe inrit, maximaal 30 cm uit de zijlijn van de nieuwe inrit. Deze bouwhekken stand houden gedurende de gehele sloop- en bouwfase.
- Bermen mogen niet worden betreden, opslag van materiaal, materieel en voertuigen is dan ook niet toegestaan!
- Indien wortelkap noodzakelijk is, dient dit te gebeuren door middel van een recht snijvlak, haaks op de lengterichting van de wortel. Wortelkap bij wortels vanaf 5 cm diameter dient handmatig te worden uitgevoerd. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een boomdeskundige.
- Tijdens de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden moet een boomtechnisch toezichthouder, niveau European Tree Technician (ETT) het werk begeleiden. Deze ziet toe op de werkzaamheden en op de naleving van de randvoorwaarden en geeft zo nodig advies.
- Het instrueren van werknemers welke de werkzaamheden uitvoeren, hoe om te gaan met wortelkap en werken bij bomen door de ETT toezichthouder.

Aldus opgemaakt te Bathmen, d.d. 23-10-2018.


Bijlagen:

- 1: BKK, waterpasserende verharding type Reduton.**
- 2. Flyer Boomgranulaat.**
- 3: Bomenposter: 'Werken rond bomen'**

Naam Project	: Garage Wolters, ontwikkeling naar woningen
Datum intake	: zeventien april 2018
Opdrachtgever	: Gebroeders Wolters
Projectmanager	: n.v.t.
Projectleider	: Carolien Voogt
Senior werkvoorbereider	: n.v.t.
Intern/extern voorbereid	: voorbereiding volgt na vaststellen stedenbouwkundig plan
Stedenbouwkundige	: Ad Anker
Locatie	: Colmschate zuid
Hoofdproduct	: alle behalve spelen
Overige producten	:
Uitvoeringsjaar	: 2019
Budget	:

Nummer	Product	Discipline	Beheeradviseur	Opmerking	Antwoord project	Verwerkt?
17 april 2018 Stedenbouwkundig plan						
AvdB.01	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	SWP	A. van den Burg	Mbt verharding van de rijbaan: advies is gebakken klinkers	Gekozen is voor klinkers vlg het Aquabase systeem of soortgelijk.	ja
AvdB.02	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	SWP	A. van den Burg	Mbt halfverharding parkeerplaatsen: advies is Graustabiel	Gekozen is voor een bijpassende halfverharding, Olivine. Dit sluit beter aan bij de kleur van de verharding n.l. grijsachtig.	ja
PM.01	algemeen	Groen	Paul Mondelaers	Wolters heeft 10 bomen gekapt waarbij achteraf vergunning is verleend. De volgende voorwaarden zijn opgelegd: <i>Op grond van artikel 4.11d van de Algemene Plaatselijke Verordening verbinden wij aan deze vergunning, uit oogpunt van milieu en landschapsschoon, de voorwaarde dat herplant plaatsvindt van vijf nieuwe bomen (boomsoort, boommaat en nieuwe locatie afstemmen met de groenadviseur de heer P. Mondelaers van de gemeente Deventer)</i>	Aan deze voorwaarde wordt voldaan door totaal 32 stuks bomen te herplanten en 1 boom te vernieuwen ivm bloedingsziekte, een Kastanje.	
PM.02	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	in het opgestelde ontwerp worden 10 bomen extra gekapt (extra t.o.v. 1e opmerking). Ook deze zullen gecompenseerd moeten worden.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan door totaal 32 stuks bomen te herplanten	
PM.03	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	bestaande (in te passen) bomen inmeten , zowel exacte locaties, kroonprojecties als hoogte van de stamvoet. in grijs weergeven in de tekening. Daarnaast nu onduidelijk om bomen te herleiden tussen inventarisatie en inrichtingsplan	uitgevoerd, zie beplantings tekening.	
PM.04	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	nieuwe bomen intekenen op eindbeeld, om eventuele conflicten met andere inrichtingselementen inzichtelijk te krijgen	uitgevoerd, zie beplantings tekening en sortimentslijsten.	
PM.05	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	kabels en leidingen trace's op tekening weergeven	uitgevoerd, zie inrichtings tekening.	
PM.06	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	de groeiplaatsen van nieuwe bomenontwerpen op een minimale omlooptijd van 40 jaar, hieruitvolgende eisen zijn te vinden in het PVEOR> handboek bomen	Gezien de vele ruimte voor de bomen bij de meeste bomen geen probleem. Enkele bomen aan de rand van de verharding groeiplaats verbetering toepassen, zie bomenplan.	
PM.07	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	hagen op erfscheidng/openbaar gebied in beheer en onderhoud koper.	Beheer wordt ondergebracht in een beheersstichting. Verplichting lidmaatschap opgenomen in koopcontract.	

PM.08	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	instandhoudingsverplichting hagen opnemen in koopovereenkomst	Hagen worden door opdrachtgever bij aankoop gepland zodat soort en maat gegarandeerd zijn. Beheer wordt ondergebracht in een beheersstichting. Verplichting lidmaatschap opgenomen in koopcontract.	
PM.09	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	groenplan uitwerken met soorten, plantafstanden, plantmaten e.d.	afgehandeld, zie beplantings tekening.	
PM.10	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	indien groenvoorziening in bestaande grondslag wordt aangeplant, aantonen dat grond geschikt is voor de beplanting, aantonen middels een bodemonderzoek. Minimale eisen waaraan voldaan moet worden mbt bomen, zie Handboek Bomen. Minimale eisen gras en beplanting zie PVE OR	Gezien de huidige kwaliteit van de beplanting op het erf en het type beplanting die geplaatst gaat worden is het aanvragen van een grondanalyse ons inziens een overbodige actie. In de eigen kavels zal men dat zelf kunnen bepalen. Voor bosplantsoen kunnen we indien noozakelijk volstaan met een basis bemesting van Heicompost o.i.d.	
PM.11	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	Het Groenplan/assortiment moet afgestemd zijn op het toepassen van PV installaties op de woningen. Gemeente Deventer heeft het beleid dat er geen extra onderhoudshandelingen aan het groen plaats vinden om schaduwval op PV installaties te verminderen of voorkomen.	In het landschapsplan/groenontwerp is daar rekening mee gehouden. De Eik H is een boom die door zijn omvang al bij de bouw van de nieuwe woningen een probleem kan geven. Deze boom heeft een matige conditie maar nader onderzoek heeft geen oorzaak aan het licht gebracht waardoor het advies is deze te handhaven. In overweging kan worden genomen deze alsnog te kappen en een nieuwe boom terug te plaatsen die op deze meer toekomst heeft en de PV installatie op kavel 14 meer rendement heeft.	
PM.12	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	Qua proces moet de uitwerking van het groenplan gelijktijdig plaats vinden met het stedenbouwkundige/civiele plan. Dit om bijvoorbeeld knelpunten tussen woningbouw, aardwarmte gebruik, civiele inrichting, kabels en leidingen/riolen en de noodzakelijke ondergrondse en bovengrondse ruimte van bomen in beeld te krijgen en hier op een goede wijze op te kunnen anticiperen.	is gedaan.	

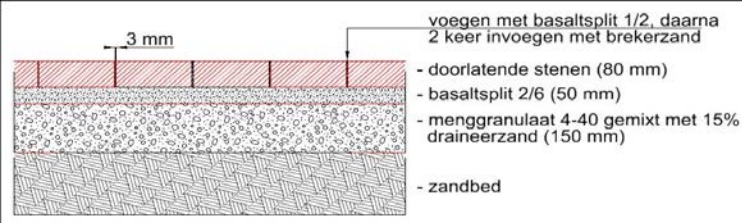
PM.13	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	<p>verhandingen op onderstaande locaties kunnen alleen obv een BEA, waaraan voldaan moet worden is te vinden in het handboek bomen. Dit z.s.m. in gang zetten</p> 	<p>De BEA is afgewerkt, de aanbevelingen van de heer Mondelaers zijn overgenomen en uitgewerkt. Waar noodzakelijk kan de BEA (ten dele) ook overgenomen worden bij het fietspad en aan de Abeelweg en kan volstaan worden met beschermende maatregelen rondom de bomen en bij de fietspad aansluiting voorzichtigheid bij het graven. De verstoring is daar veel minder dus lijkt ons de TFI methode daar overbodig. Uiteraard zal met respect voor de bomen worden gehandeld. De ETter zal hier ook toezicht op houden.</p>	
PM.14	Verzk groen.doc	Groen	Paul Mondelaers	<p>integraal plan opstellen voor gehele perceel, afweging obv totale plan</p>		
PM.15	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Groen	Paul Mondelaers	<p>geen voorstander van het niet uitgeven van het slootlud, op deze wijze ontstaat een slecht bereikbaar talud</p>	<p>Aanvraag tot aankoop is gedaan. Beheer valt onder beheersplan stichting.</p>	
FtK.01	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Riool/water	Freddy ten Kate	<p>Aan de waterhuishouding lijkt nog geen aandacht besteed. De inbreiding moet bijvoorbeeld een bui van eens per 100 jaar kunnen opvangen. De kaders met het waterschap en de gemeente afstemmen en waterhuishouding uitwerken. Denk bijvoorbeeld bij de uitwerking aan een IT-riool in combi met een waterbergende weg en/of wadi's.</p>	<p>Waterschap DOD (Janneke Diels) heeft geoordeeld en goed bevoenden op basis van de waterparagraaf.</p>	

FtK.02	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Riool/water	Freddy ten Kate	Daarnaast minimaal 10 mm infiltratievoorziening op eigen terrein.	In een gesprek met Mevr. Diels van WDOD is de definitieve versie de waterparagraaf beoordeeld en akkoord bevonden. De infiltratie oppervlakte ten opzichte van het totaal van de verharding is ruim 20%. Bij een toetsbui van 111 mm in 48 uur is de waterbuffering en infiltratie meer dan voldoende om geen water in het oppervlakte water te laten afstromen of in het gemeentelijk HWA systeem te laten weglopen. Onder extreme omstandigheden zijn overlopen aangebracht en zal het weglappende water vnl naar de achterliggende wetering worden afgevoerd. Zie waterstroomkaart in waterparagraaf.	
LvN.01	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	De rijbaanbreedte van 4,0 meter is een twijfelmaat, men kan dan net wel - net niet langs elkaar heen rijden. Kans op schade, zeker wanneer er auto's op de langspaarkeerplaatsen staan. Advies is een rijbaanbreedte van 4,85 meter. Optie van 3,85 meter breed kan ook en dan accepteren dat je een tegenligger kan tegenkomen die je niet kan passeren; dus achteruit rijden in dat geval. Bij 3,85m zijn wel grotere bochtstralen nodig zodat zwaarverkeer (brandweer, afvalinzameling, verhuiswagen) gebruik kan maken van de weg. N.b.; wanneer de weg in beheer komt van de gemeente is het geen advies maar een eis.	Wegbreedte blijft volgens tekening 6 meter, bochtstralen zijn volgens voorschriften. De weg is gemeenschappelijk bezit van de bewoners, mandelig dus. Aan het eind wordt een keerplek ingericht zodat omkeren eenvoudiger wordt.	
LvN.02	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	De uitritten van de patio-/seniorenwoningen zijn waarschijnlijk slecht te gebruiken doordat de rijbaan te smal is om hier haaks te kunnen parkeren. Kans op aanrijdschade bij geparkeerde auto's op de langspaarkeerplaats. De achteruitrijdruimte bij haakspaarkeerplaatsen is 6,0 meter wanneer er obstakels zoals geparkeerde auto's achter de haaks parkeerplaatsen (oprit) zijn. Oplossingsrichtingen kunnen zijn; meer achteruitrijdruimte creëren en/of extra brede parkeerplaatsen op de oprit zodat er meer manoeuvreerruimte is. Zelfde geldt voor de uitritten van de boerderijwoningen	De parkeerstrook wordt zodanig ingericht dat tegenover de uitritten niet geparkeerd wordt. Dan blijft een uitrijlengte van 6 mtr. beschikbaar; 4 mtr. weg plus 2 mtr. ongebruikte parkeerstrook.	
LvN.03	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	contact opnemen met circulus berkel over de huisvuilinzameling. Over het algemeen zijn doodlopende straten zonder keermogelijkheid onwenselijk voor de huisvuilinzameling.	Contact met Circulus, dhr. R. van den Brink, is geweest. Hij voorziet geen probleem en de containers worden allemaal aan huis afgehaald.	

LvN.04	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	aansluiting op het fietspad Weg door den Waterpot niet haaks inrichten maar bochtstralen gebruiken (gras wordt kapot gefietst - olifantenpaden). Pad aanduiden als fietspad met G11 borden? Verkeersbesluit ook nodig in dat geval	Alle andere fietspaden zijn op deze manier aangesloten. Het betreft hier een niet openbaar fietspad. In overweging wordt nog genomen door fietsen te beperken door een begeleidingshek. Aftspnen en doorlopen met fiets is dan wel mogelijk.	
LvN.05	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	de aansluiting op de Braam inrichten als voorrangskruispunt. B6 borden plaatsen voor fietspad en de Braam, Onderbord OB503OB02 onder B6 voor het fietspad plaatsen. Markering plaatsen (haaiantanden, in 2 richtingen bereden fietspad aanduiden met markering). De gemeente moet hiervoor een verkeersbesluit maken. De aansluiting inrichten als een uitritconstructie ipv voorrangskruispunt is ook mogelijk.	De uitrit ligt op gemeente grond en zal dus door de gemeente ingericht moeten worden. Alle vrijheid om dat naar believen uit te voeren.	
LvN.06	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	Abeelweg is nu ongeveer 4,7 meter breed en niet 5,5 m. De bestaande haaks parkeerplaatsen aan de Abeelweg hebben nu voldoende achterruijdruimte (wegbreedte + de berm). Deze ruimte moet er ook in de toekomst zijn. Ook hier geldt de opmerking (LvN.02) over voldoende achterruijdruimte bij de opritten van de woningen	In overleg met de gemeente wordt de strook van ca. 50 cm berm bij de parkeerplaatsen aangetrokken. Dan is de weg terhoogte van de parkeerplaats 5,20 cm. De parkeerplaats wordt vervolgens 500 cm lang en 3 meter breed. Er worden "vleugels" (zie tekening) aangebracht om het in- en uitrijden te vergemakkelijken. Op verzoek van de landschapsarchitect van de gemeente is deze strook als groenstrook toegevoegt aan het bouwplan.	
LvN.07	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	De 4 masten aan de oude oxersteeg worden verwijderd in verband met nieuwe verlichting aan de Braam, dan is de verlichting op de rijbaan voldoende om ook het voetpad mee te pakken	Is gemeente taak.	
LvN.08	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	verkeer / ovl	Bennie en Leon	Als de verlichting niet in beheer bij de gemeente komt maar in mandeligheid wordt geregeld moet ook een eigen netwerk gerealiseerd worden.	Er is een verlichtingsplan in de maak. Zal in mandeligheid worden opgepakt.	
HvH .01	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Kabels en leiding	Hans van Haasteren	ER moet een Nutstracee aangegeven worden waar de ruimte wordt aangegeven die nodig is voor de ondergrondse infrastructuur	Zie inrichtings tekening.	
HvH .01	20180413 stdbk ontwerp Oude Oxersteeg	Duurzaamheid	Hans van Haasteren	Maak een warmtevisie waarin aangegeven wordt hoe de woningen van warmte (en elektriciteit) worden voorzien. Woningen zullen aardgasvrij moeten worden gebouwd.	Aardgasvrij bouwen is altijd de intensie geweest, wordt nu reeds in de bouwvergunning vereist. Er zal een keuze gemaakt moeten worden uit een lucht-water of water water systeem.	

SvdS_01	20180413 stdbk Oude Oxersteeg	algemeen	S. van der Schaaf	Tussen de kavels van de zijstraat en de openbare weg blijft in dit ontwerp een smalle berm over met veel doorsnijdingen van inritten. Dat is niet wenselijk en lastig te beheren. Onder andere om deze reden, maar ook verkeerstechnisch (in- en uitrijden van inritten), moet de weg worden verbreed. Breng dit goed in beeld en laat ook de gevolgen zien voor constructie-opbouw van de aan te helen weg en de waterhuishouding.	Weg wordt niet verbreed, de doorsnijding wordt verhard met waterpasserende bestrating (graskeijen) enigszins breed uitlopend. Deze oplossing is uitgebreid besproken met de landschapsarchitect.	
SvdS_02	20180413 stdbk Oude Oxersteeg	algemeen	S. van der Schaaf	De toekomstige semi-openbare ruimte van dit plan (boerenerf met woningen) wordt niet door de gemeente overgenomen. Het betreft geen doorgaande weg maar een klein op zich zelf staand gebiedje. Vergelijkbare ontwikkelingen op de Snippeling zijn ook niet door de gemeente overgenomen. Regel e.e.a. goed in madeligheid. Is een VVE een mogelijkheid?	Van een VVE is men verplicht lid wanneer het onroerend goed betreft. In andere gevallen zoals deze is een stichting gewenst waarvan de bewoners verplicht deelnemer zijn. Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer, het onderhoud en de in standhouding van het landschappelijk ontwerp.	
5-11 2018						
AvdB.01	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	SWP	A. van den Burg	advies om gebakken klinkers toepassen, geen betonstraatstenen. Dit is ook meer conform de beoogde uitstraling	Gekozen is voor CO2-arm geproduceerde grijs kleurige stenen. Dit omdat de uitstraling van een boerenerf daar beter bij past en gekozen is voor extra duurzame materialen. Eigenlijk zou het hele erf van een halfverharding (grindachtig) moeten worden voorzien maar dat is onderhoudstechnisch niet wenselijk.	
AvdB.02	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	SWP	A. van den Burg	Zoals eerder aangegeven is het advies voor halfverharding gebruik te maken van Graustabiel. Met het oog op de functie (parkeren) zijn grasbetontegels overigens de beste optie.	De strook voor de 7 rijwoningen wordt in halfverharding uitgevoerd om de relatie naar het erf te versterken. De onderbouw wordt als Aquabase (of vergelijkbaar) uitgevoerd maar minder dik.	
PM.01	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	Bomen op eindbeeld intekenen	afgewerkt	
PM.02	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	assortiment afstemmen op gebruik PV panelen, en/of aangeven hoe bomen ingepast blijven/ welk onderhoud er uitgevoerd gaat worden	Is taak van stichting. Valt onder normaal onderhoud particulier eigendom en in beheer bij de stichting. Zie ook opmerkingen mbt bestaande eik in PM 11.	
PM.03	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	Groeiplaatsvolumes conform PVE OR/Handboek Bomen, aantonen dat deze groeiplaatsvolumes beschikbaar zijn.	Zie bomenplan op beplantingslijsten.	
PM.04	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	Kabels, leidingen, riolen e.d. intekenen om te kunnen bepalen of er knelpunten zijn met bomen (bestaande en nieuwe)	Kabels en leidingen komen tussen het wegprofiel en de gevels te liggen. Bij onderdoorgang onder de rijbaan wordt gebruik gemaakt van mantelbuizen. Op deze manier blijft het kabel en leidingen tracé bereikbaar.	
PM.05	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	Kwaliteitseisen plantmateriaal opnemen in plantlijst	Zie beplantingslijsten.	

PM.06	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	unieke nummering op tekening toepassen voor plantmateriaal	Zie beplantingslijsten.	
PM.07	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	Groen	Paul Mondelaers	zoals besproken worden de opmerkingen uit mijn memo van 1 oktober 2018 mbt voormalige en nieuwe inrit overgenomen in de plannen van Wolters	wordt opgevolgt. Oude inrit wordt ingezaaid opgeleverd volgens gegeven voorwaarden.	
LvN.01	beheeradvies van 17-04-2018	verkeer / ovl	Bennie en Leon	Graag de kolom antwoord project invullen van het beheeradvies van de vorige keer (17 april 2018)	afgewerkt.	
LvN.02	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	verkeer / ovl	Bennie en Leon	verkeerstechisch kunnen wij het plan niet beoordelen, maatvoering ontbreekt. Hou rekening met de genoemde opmerkingen van de vorige keer (beheeradvies 17 april 2018). Aandachtspunt voor langspaarkeerplaatsen naast de haag ivm voldoende uitstapruimte en voldoende uitrijruimte op de Abeelweg (zowel voor de bestaande parkeerplaatsen als de nieuwe opritten).	Maatvoering is op de tekening vermeld. Auto's zijn op werkelijke schaal ingetekend. Ruimte is er voldoende. Meer P ruimte dan de norm aangeeft. Er is in een keerplaats voor de auto's voorzien aan het einde van de straat bij het fiespad.	
LvN.03	20180903 SO OUDE OXERSTEEG	verkeer / ovl	Bennie en Leon	de openbare verlichting die in de aangrenzende woonwijk is toegepast zijn LED armaturen van Phillips, type city charm Cordoba. Geplaatst op een conische 4 meter mast.	Er is gekozen voor een houten lantaarnpaal met LED verlichting, passend in het thema "Wonen op een boeren erf".	
FtK.01	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Er wordt nu deels afgewaterd op de watergang en infiltratievoorzieningen. De bedoeling is dat al het verhard eerst afvoert op de infiltratievoorzieningen. Pas als dit systeem vol is bij een bui van eens per 100 jaar mag het water bovengronds afstromen naar de watergangen. Ps. Een infiltratiestrook langs de gevel van grind op water van het dak op te vangen is ook toegestaan evt.	Zie waterparagraaf voor berekeningen.	
FtK.02	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Is de infiltratiecapaciteit van 500 ltr/m2/uur (=500 mm/uur) gebaseerd op doorlatendheidsonderzoek? Zo nee, dan als nog de doorlatendheid meten (Normaal in Deventer is tussen de 1 en 10 meter/dag)	Er is gerekend met 250 ltr per m2 per uur. Dat is 0,25 meter per uur. In dat geval is de norm nog ruim haalbaar. Er is een grote overcapaciteit aan buffering en infiltratie krijgt daardoor de tijd. Er is zijn geen hydraulische berekeningen uitgevoerd. In het advies van Aquabas worden deze berekeningen ook meegenomen.	
FtK.03	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Tabel 2.4 overzichtelijker maken met totalen en mm's.	Is geregeld in de nieuwe definitieve waterparagraaf.	
FtK.04	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Aan de hand van de metingen en het infiltratieoppervlak kan dat de infiltratiecapaciteit in mm/uur worden bepaald en daarmee de benodigde berging in mm's.	Eis geregeld in de waterparagraaf met goedkeur waterschap WDOD.	

FtK.05	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	<p>Geadviseerd wordt om in de wegconstructie geen geotextiel toe te passen. Dit om er in de toekomst nog bij te kunnen. In openbaar gebied is dit niet toegestaan. Wij passen hier menggranulaat met draineerzand toe. Hierover is beschikbaar.</p>	<p>Dit is een mandelig gebied. Kabels en leidingen komen tussen het wegprofiel en de gevels te liggen. Infrastructuur onder een Aquabase systeem is naderhand niet meer bereikbaar. Bij onderdoorgangen wordt gebruik gemaakt van mantelbuizen.</p>	
 <p>voegen met basaltsplit 1/2, daarna 2 keer invoegen met brekerzand</p> <ul style="list-style-type: none"> - doorlatende stenen (80 mm) - basaltsplit 2/6 (50 mm) - menggranulaat 4-40 gemixt met 15% draineerzand (150 mm) - zandbed 						
FtK.06	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Waar komt/is de infiltratiegreppel?	Zie inrichtingstekening. Paralel aan de weg door de waterpot. Deze greppel is er al echter vol door blad en plantenresten..	
FtK.07	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	De waterhuishouding en de vuilwaterriolering verder uitwerken.	Zie waterparagraaf.	
FtK.08	Waterparagraaf	Riool/water	Freddy en Sanne	Voor een strook van 3 meter langs de watergang is ook toestemming van het waterschap nodig.	Is reeds besproken met Jolanda Uythof van WDOD en geen bezwaar. Onderhoud zal volgens de Keur van WDOD worden geborgt in de reglementen van de stichting.	

Afkorting	Discipline	Beheeradviseur
SWP	Straten Wegen en Pleinen	Arnout van de Burg
W/R	Waterhuishouding en Riolering	Torsten Kooistra
SWP/WR	SWP en Waterhuishouding en Riolering	Margreet Tonen-Klok
Groen	Groen	Paul Mondelaers
OV/SV	Openbare verlichting en Sociale Veiligheid	Bennie Biesterbos
Verkeer	Verkeerstechniek	Leon van Nie
K&L/duurz	Kabels & Leidingen en Duurzaamheid	Hans van Haasteren
Wijkbh	Wijkbeheerder	Menzo Koopman
Voorz	Voorzitter	Sijtze van der Schaaf
Sportvoorz	Openbare Sportvoorzieningen	Nino Carpagnano
Speelvoorz	Openbare Speelvoorzieningen	Paul Mondelaers
CK	Civiele kunstwerken	Björn Hendriks
VRT	Verkeersregeltechniek & -management	Nico van Beugen
GB	Gegevensbeheerder	Ton Smook
Rein.	Straatreiniging	Ben Voorhorst
TZ	peilhoogtes	Ben Visscher

UITGANGSPUNTENNOTITIE GARAGE WOLTERS

Het plan ligt aan de Oude Oxersteeg 3 in de gemeente Deventer. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven: Herbestemming garagerrein (Garage Wolters) naar woningbouw (Klein Roessingh). Blok 3 en 4 woningen, 1 x vrijstaand, 2 x 2 geschakelde woningen. Leeftijd bestendige woningen.

1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragraaf 3) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

Beschikbare gegevens van het waterschap

Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

Legger waterschap (<https://www.wdodelta.nl/actueel/beleid-regelgeving/legger/>)

Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:

- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (Als dit er niet staat, geldt de Keur.)
-

ArcGIS Online (<http://www.arcgis.com/features/index.html>)

Het waterschap heeft diverse gegevens ontsloten via het webportaal van ArcGIS Online. Zoek op deze website naar 'wdodelta' en u vindt alle beschikbare gegevens die mogelijk relevant kunnen zijn bij de uitwerking van het plan.

Klimaatatlas WDODelta (<https://wdodelta.klimaatatlas.net/>)

Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.

Algemene Hoogtekaart Nederland (<http://www.ahn.nl/index.html>)

Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1)

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Drenthe https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO_MASK_DR_NL

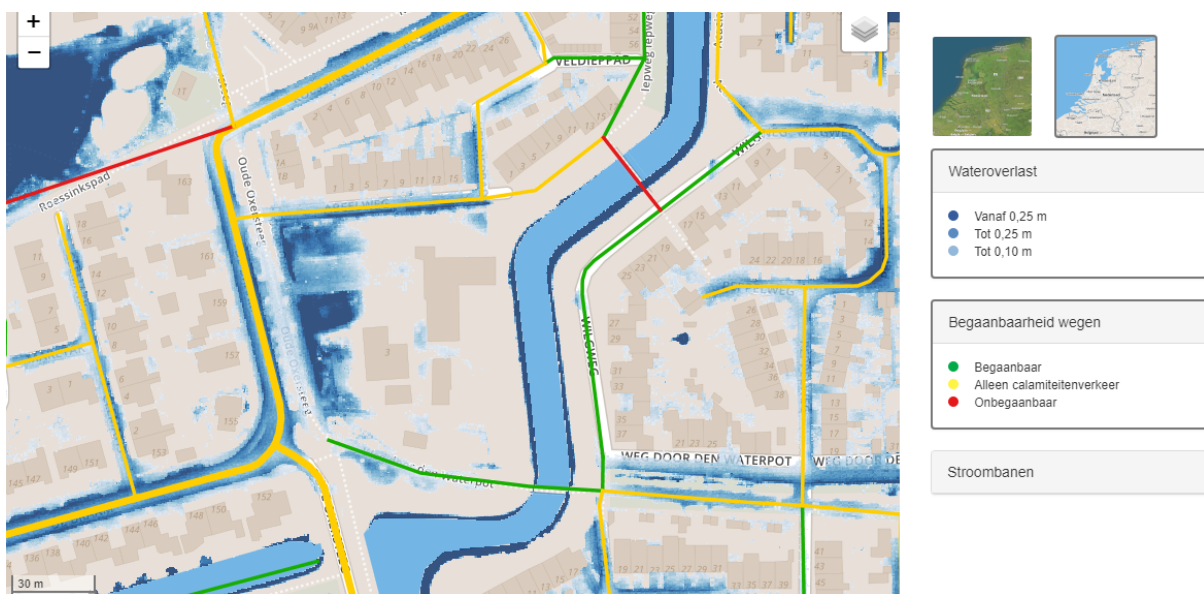
2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Ankersmit. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +/- 5 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De maximale grondwaterstand ligt op MAX GRONDWATERSTAND (GHG) 1,4-2,2 m onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag vindt er lokaal wateroverlast plaats in de openbare ruimte (zie onderstaande uitsnede uit de klimaatatlas).



Figuur 2 Uitsnede klimaatatlas WDO

3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

De uitgangspunten die in deze paragraaf worden benoemd, moeten zichtbaar worden verwerkt in het plan. Dat houdt in dat de initiatiefnemer in de waterparagraaf aangeeft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied. Indien noodzakelijk worden de uitgangspunten vertaald naar de plankaart (bijvoorbeeld waterberging) en/of de planregels/ algemene regels. Het integraal overnemen van onderstaande uitgangspunten zonder verdere onderbouwing is niet voldoende! Alleen plannen waarin de uitgangspunten goed zijn vertaald kunnen in de vervolgfase van het bestemmingsplan door het waterschap worden beoordeeld.

Watersysteem

Waarborgen van een goede aan- en afvoer van water.

- **Watergangen:** Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

- **Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen:** Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1415 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 142 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een infiltratiesituatie.
- **Compensatie nieuwbouw uitbreidingslocaties:** Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Het waterschap hanteert de volgende uitgangspunten:
 - Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
 - Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.
 - **Toetsbui voor extreme neerslagsituatie:** Het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

<i>Neerslagstatistiek</i>	<i>Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10</i>
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48

Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

- **Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie:** Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt is gemiddeld 0,8l/s/ha.
- **Hoosbui (boven normatieve situatie):** Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60mm tot 150mm in een uur. Dat is zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.
- **Gemeentelijk beleid:** De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- **Grondwateroverlast bij bebouwing:** In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.
- **Aanleghoogte van bebouwing:** Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- **Kwaliteit afvoer hemelwater:** Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- **Microverontreiniging:** Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
 - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Externe werking ruimtelijk plan

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is.

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones (5 meter vanaf de insteek watergang) van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

4. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

Beoordeling en officieel wateradvies

Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

Geldigheid van het uitgangspuntennotitie

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer het termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: www.wdodelta.nl De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© Waterschap Drents Overijsselse Delta

Dit document is opgesteld door Janneke Diels op 1 augustus 2018. De geleverde informatie in deze uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de [website](#) van het waterschap.

Aan:

De bewoner(s) van:

Deventer, maart 2019.

Geachte omwonende.



Al jarenlang kijkt u uit op de boerderij Klein Roessingh en het garagebedrijf genaamd Garage Wolters.

Nu is echter voor ons, Gerard en Jan Wolters, het moment aangebroken om het roer om te gooien en een andere bestemming te kiezen voor het terrein. We hebben daarbij gekozen voor verschillende typen duurzame, levensloop bestendige woningen met veel aandacht voor de groene omgeving met de boerderij als blikvanger. Het thema hierbij is: “Wonen op een boeren erf”.

We nodigen u daarom uit om op **donderdag 14 maart vanaf 15:00 uur tot 17:00 uur** kennis te komen nemen van wat onze plannen zijn. Onder het genot van een kopje koffie of thee worden de plannen nader toegelicht.

Rond 15:30 uur zal Marten Jansen, architect, het ontwerp toelichten. Aansluitend zal Bas van Swigchem het landschapontwerp, de waterparagraaf en de duurzame aspecten beschrijven. Tenslotte behandelt Carolien Voogt, projectleider namens de gemeente Deventer, de gemeentelijke visie. Ook de verdere procedure wordt hierbij uitgelegd.

Wij nodigen u, als naaste burens, hierbij van harte uit in de werkplaats van Garage Wolters om daarbij aanwezig te zijn. Wanneer er echter op een later moment nog vragen of opmerkingen ontstaan kunt u natuurlijk altijd bij ons terecht!



KLEINROESSINGH
Wonen op een boeren erf

Namens Klein Roessingh Deventer BV.

Met vriendelijke groet,

Gerard en Jan Wolters.

Besluit nr. : 10848-2019 Deventer, 10 april 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. te verkopen aan *Klein Roessingh Deventer B.V.*, kantoorhoudende aan de P. Reichholtstraat 40, 7429 AS te Colmschate, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.A Wolters en de heer J.W. Wolters, een perceel grond gelegen nabij de Oude Oxersteeg 3 te Deventer, ter grootte van circa 574 m², kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie M, nummer 3602 (gedeeltelijk), zoals op de bij de anterieure overeenkomst behorende situatietekening met een blauwe en gele kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst;
2. het verkoopbesluit vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 9 april 2019

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



M.A. Kossen



R.C. König



 Onderhoud en beheer stichting " Klein Roessingh "



maten in het werk te controleren

opdrachtgever	Klein Roessingh Deventer B.V. p.a. Reichholstraat 40 7429 AS Colmschate		
werk	Herontwikkeling garagebedrijf tot woongebied aan de Oude okersteeg 3, 7421 KD Deventer		
onderwerp	Onderhoudstekening		
getekend	eb	formaat	A1
schaal	1:200	datum	15-10-2018
gewijzigd	21-11-2018 eb	werkn.	bladno. V02
		werkn.	17DV006

telefoon 0570 62 99 38
e-mail info@bouwgenoot.nl
www.bouwgenoot.nl

behouders uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van bouwgenoot niets uit deze tekening worden vervaelvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van fotocopies, microfilm, opslag in computerbestanden of anderszins, tegeven ook van toepassing is op geheel of gedeeltelijke bewerking