

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

OBP Landsherenlaan Deventer

**1- Notagegevens**

Notanummer 2019-000615  
Datum 27-03-2019  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 23-04-2019  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Kolkman  
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink  
- Weth. Verhaar - Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
		23-04-2019	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Milieu en duurzaamheid	15-04-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	15-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-04-2019
wethouder	15-04-2019	BIS Openbaar	
wethouder	18-04-2019	Status	Definitief 2019-04-24

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Landsherenlaan Deventer  
Ontwerpraadsvoorstel  
Ontwerpraadsbesluit  
Ontwerpbesluit aanmeldnotitie mer  
Aanmeldnotitie besluit mer

B & W d.d.: 23-04-2019

Besloten wordt:

- 1 Dat de voorgenomen oprichting van 21 woningen aan de Landsherenlaan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
- 2 initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen;
- 3 in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Landsherenlaan";
- 4 het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit en het besluit op de aanmeldnotitie besluit mer) gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

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

- De nota en het besluit openbaar te maken  
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht  
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

#### **ADVIESRADEN:**

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

Nee

## **Toelichting**

### **Inleiding**

EFY Group wil ter plaatse van de voormalige laboratoriumschool aan de Landsherenlaan in Deventer (kadastraal perceel F1637) 21 nieuwe grondgebonden woningen realiseren. Het geldende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" staat dit niet toe. Het initiatief stuit echter niet op ruimtelijke bezwaren.

Op 26 maart 2019 heeft u ingestemd met het sluiten van een anterieure overeenkomst met EFY Group, en tevens op 26 maart heeft u ingestemd met de Nota van Uitgangspunten Landsherenlaan (als bijlage bij de anterieure overeenkomst). De planvorming heeft nu geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan Landsherenlaan met de daarbij benodigde technische onderzoeken.

Voorts is door initiatiefnemer ten behoeve van het plan op 18 maart 2019 een "Aanmeldnotitie besluit mer" aangeleverd. Hieruit komt naar voren dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden en dus geen mer(boordeling) nodig is of anderszins een belemmering voor het bestemmingsplan is te verwachten.

Het besluit op de Aanmeldnotitie wordt voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ligt voor 6 weken ter inzage, waarmee die procedure vervolgens is beëindigd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P374-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017.

### **Beoogd resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw en het gebruik van 21 nieuwe woningen op het perceel van de voormalige laboratoriumschool met kadastraal kenmerk F1637 aan de Landsherenlaan.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een meldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag, besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;

3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Voor deze zaak haakt de m.e.r. wetgeving vanuit één spoor aan:

- herziening bestemmingsplan waar voor de m.e.r.-beoordeling uw college bevoegd is.

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Op basis van een 'Aanmeldnotitie Besluit mer' besluit het bevoegd gezag of een mer-(beoordelings)procedure nodig is of niet. De inhoudelijke beoordeling van de Aanmeldnotitie is gemandateerd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Het besluit op de Aanmeldnotitie wordt voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ligt voor 6 weken ter inzage, waarmee die procedure is beëindigd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P374-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017.

Het college is bevoegd met het ontwerpbestemmingsplan in te stemmen en het ter inzage te leggen.

### Argumenten voor en tegen

1. Dat geen milieu(boordelings)effectrapport noodzakelijk is

EFY Group heeft bijgevoegde aanmeldnotitie besluit mer Landsherenlaan (en achterliggende milieuonderzoeken) opgesteld, waarin een beschrijving is gegeven van het stedelijk ontwikkelingsproject en de milieueffecten hiervan. In deze notitie wordt geconcludeerd dat significante negatieve effecten zijn uit te sluiten. De aanmeldnotitie is voorgelegd aan de ODIJ ter beschouwing en zij kunnen zich hierin vinden.

Dit besluit op de 'Aanmeldnotitie besluit mer' is een voorbereidingsbesluit op de planologisch procedure. Dit besluit dient te worden genomen gelijktijdig of voorafgaand aan het instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

2. Initiatiefnemers op de hoogte stellen hiervan

De procedure velangt dat initiatiefnemers op de hoogte worden gebracht van het besluit en hiervan afschrift ontvangen.

Ad 3 en 4. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Landsherenlaan en dit ter inzage leggen

EFY Group heeft het verzocht om een bestemmingsplanprocedure. De opstelling van het bestemmingsplan heeft zorgvuldig plaatsgevonden waarbij het beleid, de ruimtelijke en milieu-situatie en financiële en maatschappelijke haalbaarheid zijn onderzocht. Hieruit blijkt de haalbaarheid van het plan. Er is op voorgestelde wijze geen sprake van belemmeringen. Zo is bijvoorbeeld een Quickscan flora en fauna uitgevoerd en akkoord bevonden en is in overleg tussen ontwikkelaar en de gemeente gekomen tot een passende oplossing voor het parkeren.

Met het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan start de formele ruimtelijke procedure. Het plan ligt voor de duur van 6 weken ter inzage, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Gelet op de procedurele samenhang met het besluit op de Aanmeldnotitie Besluit mer voor dit project, mag het ontwerpbestemmingsplan niet eerder ter inzage worden gelegd dan nadat u daarop positief heeft besloten. Hieraan is voldaan met uw besluit op punt 1 van deze nota.

Ad 5. Besluit en nota openbaar maken

De totstandkoming van deze besluitvorming is openbaar.

### Extern draagvlak (partners)

Ad 1. en 2. Besluiten dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden en initiatiefnemer informeren

Op grond van artikel 6:3 van de Awb wordt deze beoordeling beschouwd als een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep open staat. Tenzij de beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Derde belanghebbende kunnen hun beroep tegen dit beoordelingsbesluit t.z.t. kenbaar maken in de procedure voor de omgevingsvergunning. Het besluit over de m.e.r.-beoordeling zal ter inzage worden gelegd.

Ad 3,4 en 5 Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en publicatie

In het kader van de planvorming is het initiatief besproken met de Omgevingsdienst IJsselland en voorgelegd aan het Waterschap. Het plan is gepresenteerd in aan de omgeving in een informatieavond. Voorts is het plan toegelicht aan burens/omgeving. De reacties zijn verwerkt in het plan.

Tot slot kent de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en, na vaststelling, beroep.

### **Financiële consequenties**

Het initiatief leidt niet tot beperkte bovenplanse kosten, aangezien geen sprake is van planoverstijgende maatregelen of aanpassingen in de openbare ruimte, anders dan de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Landsherenlaan. De kosten voor realisatie, aanleg en de planvorming komen geheel voor risico en draagkracht van initiatiefnemer. Ten behoeve van het plan is met EFY Group een anterieure overeenkomst gesloten.

### **Aanpak/uitvoering**

Het besluit op de Aanmeldnotitie Besluit mer wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele bezwaren tegen dit besluit kunnen als zienswijze op het bestemmingsplan worden ingediend. Hiermee is de procedure voor de Aanmeldnotitie Besluit mer beëindigd.

Bij dit collegevoorstel zijn een ontwerp-raadsvoorstel en een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze hoeven in deze fase nog niet naar de raad. Na de instemming met het ontwerpbestemmingsplan, wordt deze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

In deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een Reactienota zienswijzen. De Reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan respectievelijk het College en de Raad.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. Degene die een zienswijze heeft ingediend, kan in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state. Na afloop van de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het bestemmingsplan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

# Landsherenlaan

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Landsherenlaan

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P374-OW01

Procedurestatus:

## Inhoudsopgave

<b>Planregels</b>	<b>3</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 5	Woongebied	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	29

# **Planregels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan Landsherenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0150.P374-OW01 van de gemeente Deventer.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

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

#### 1.3 *aanbouw*:

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

#### 1.4 *aanduiding*:

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 *bebouwing*:

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

**1.7 Bed and Breakfast-voorziening:**

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

**1.8 beroep of bedrijf aan huis:**

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

**1.9 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.10 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.11 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.12 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

**1.13 bijgebouw:**

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

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 dove gevel:**

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

**1.24 erf:**

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

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 geluidwerende voorzieningen:**

(gebouwde) voorziening ten behoeve van de wering van het geluid, zoals een geluidswal of geluidsscherm;

**1.27 hoofdgebouw:**

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

**1.28 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.30 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.31 peil:**

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

**1.32 prostitutie:**

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

**1.33 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 sociale koopwoning:**

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;

**1.35 sociale koopwoning hoog:**

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00;

**1.36 sociale koopwoning laag:**

een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00;

**1.37 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**1.38 uitbouw:**

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

**1.39 Verordening doelgroepen sociale woningbouw:**

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010, zoals deze luidt op het moment van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan.

**1.40 voorgevel:**

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

**1.41 weg:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.42 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.43 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.44 woning/wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

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

### **2.2      de diepte van een aan- of uitbouw:**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;
- d. kunstobjecten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- g. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen bouwwerken toegestaan.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **3.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

#### **3.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

### 3.5.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod zoals genoemd in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- c. betrekking hebben op het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting die op basis van de Boom effect analyse (Bijlage 2) wordt aanbevolen.

### 3.5.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de groenstructuur niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- e. kunstwerken;
- f. kunstobjecten;
- g. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages, e.d.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.
- f. de sociale veiligheid.

#### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

##### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 5 Woongebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 7.2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
- b. met de daarbij behorende
  1. tuinen en erven;
- c. en tevens bestemd voor
  1. groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
  2. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen
  3. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal'.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 5.2.3 Aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op percelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op percelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. indien een aanbouw en/of uitbouw gebouwd wordt aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag de diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer mag dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 5.2.5 *Voorwaardelijke verplichting*

De gevels in het bouwvlak die zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', mogen, boven de tweede bouwlaag, uitsluitend als dove gevels worden gebouwd.

### 5.3 *Specifieke gebruiksregels*

#### 5.3.1 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig artikel 5.2, zonder de aanleg en instandhouding van waterberging met een minimale inhoud van 32 m<sup>3</sup> teneinde te komen tot een goed hemelwaterafvoersysteem;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterberging, zoals genoemd onder a.

#### 5.3.2 *Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig artikel 5.2, zonder de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' met een minimale hoogte van 2,8 m.

#### 5.3.3 *Voorwaardelijke verplichting dove gevel*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig artikel 5.2, indien de dove gevels zoals bedoeld in artikel 5.2.5 niet langer aanwezig zijn.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

### 7.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

### 7.3 *Parkeereis auto's en fietsen, laden en lossen*

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

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

- voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 7.3.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 7.3.3 *Strijdig*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      *Bevoegdheid***

#### **9.1.1      *Wijziging bestemmings- en bouwlakken***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid.

## **Artikel 10 Overige regels**

In het plangebied mag niet minder dan 20% van de woningen worden gebouwd als sociale koopwoning.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 Algemeen

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

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

##### 11.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 11.2.1 Algemeen

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

##### 11.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **11.2.4 Uitzondering**

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Landsherenlaan'.



# Landsherenlaan

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Landsherenlaan

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P374-OW01

Procedurestatus:

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1      Algemeen	5
1.2      Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3      Geldend bestemmingsplan	6
1.4      Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1      Inleiding	9
2.2      Beschrijving huidige situatie	9
2.3      Beschrijving toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Rijksbeleid	15
3.3      Provinciaal beleid	17
3.4      Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>27</b>
4.1      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	27
4.2      Milieu-aspecten	27
4.3      Leidingen en kabels	38
4.4      Waterhuishouding	39
4.5      Verkeer en parkeren	44
4.6      Sociale veiligheid	45
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>47</b>
5.1      Inleiding	47
5.2      RO Standaarden 2012	47
5.3      Planopzet	47
5.4      Handhaving	52
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1      Inleiding	53
6.2      Economische uitvoerbaarheid	53
6.3      Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	54

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Aan de Landsherenlaan in Deventer is, na de sloop van voormalige (maatschappelijke) bebouwing, ruimte vrijgekomen voor woningbouw. EFY Group heeft het voornemen om op de locatie 21 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren.

De gronden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Op basis van deze bestemmingen is woningbouw niet toegestaan. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Landsherenlaan' voorziet hierin.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Deventer in de wijk Keizerslanden. In de navolgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

Ten westen van het plangebied 'Landsherenlaan' is de Karwei gesitueerd. Ten noorden van de locatie is een klein woonwagenveld en de Keizer Karellaan gelegen en ten oosten de Landsherenlaan. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een leegstaand bedrijfspand.

De begrenzing van het plangebied 'Landsherenlaan' is in de navolgende figuur weergegeven.



Figuur 1.2

Begrenzing plangebied

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 juni 2016.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een wit kader.





Figuur 1.3 Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

Binnen de grenzen van het voorliggende plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De gronden zijn voor het overgrote deel bestemd als 'Maatschappelijk'. Volgens artikel 18 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven en sport.

Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeereisen' van toepassing. Dit bestemmingsplan betreft een thematische herziening om het parkeerbeleid van de gemeente Deventer te borgen in een bestemmingsplan.

De realisatie van 21 grondgebonden woningen is op basis van het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' niet mogelijk. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met een oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup>, dat is ontstaan na sloop van de voormalige bebouwing (met maatschappelijke functie). De locatie wordt grotendeels begrensd door groenstructuren. Aan de oostzijde van het plangebied (aan de Landsherenlaan) zijn de groenstructuren onderdeel van het plangebied.

Het plangebied maakt in fysieke zin deel uit van een grotere transformatie van het omliggende gebied, beter bekend als het voormalige Auping-terrein. Direct ten westen van het plangebied is een nieuwe vestiging van de bouwmarkt Karwei gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is een woonwagenterrein gelegen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.





*Figuur 2.1 Impressie huidige situatie plangebied (met de klok mee, beginnend vanaf rechtsboven: gezien vanuit het plangebied in noordelijke richting; gezien vanuit het plangebied in oostelijke richting; gezien vanaf de Landsherenlaan in noordelijke richting; gezien vanaf de Landsherenlaan in westelijke richting; gezien vanuit het plangebied in noordwestelijke richting; gezien vanuit het plangebied in noordoostelijke richting )*

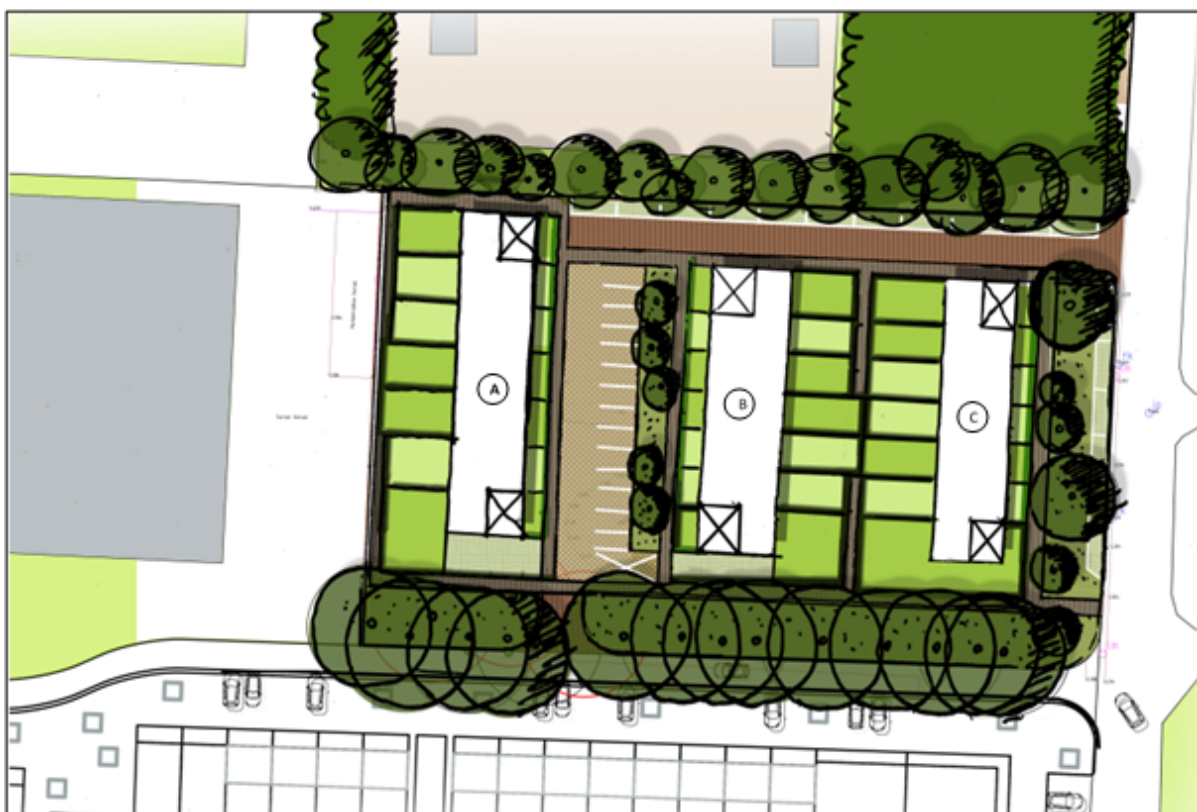
## **2.3 Beschrijving toekomstige situatie**

### **2.3.1 Algemeen**

Het voornemen bestaat om in het plangebied in totaal 21 grondgebonden woningen te realiseren.

### **2.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig schetsplan

In het stedenbouwkundig schetsplan zijn een aantal uitgangspunten opgesteld, die voor de verdere uitwerking van het plan zijn gebruikt. Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het initiatief.

### **Benutting bestaande kwaliteit**

Het groen dat het plangebied omringt, vormt een belangrijke kwaliteit die maximaal ingezet dient te worden in het stedenbouwkundig plan. Daartoe wordt dit groen zoveel als mogelijk behouden en ruimtelijk ingepast. Dit vraagt maatwerk. Daar waar het onvermijdelijk is dat bomen met een hoge waarde worden gerooid, zal dit op passende wijze worden gecompenseerd.

### **Géén enclave – interactie met omgeving**

Het ontwikkelen van het plangebied tot woongebied betekent, mede gelet op de herontwikkeling van het Auping terrein, dat de grens tussen woongebied en bedrijventerrein wordt verlegd. Daartoe is het van belang dat het gebied functioneel aansluiting gaat vinden met het bestaand woongebied ten oosten van de Landsherenlaan en het toekomstig woongebied op het Auping terrein.

Deze interactie wordt aan de oostzijde van het plangebied bereikt door het ten dele openmaken van de bosschages die nu langs de Landsherenlaan aanwezig zijn. Daarbij wordt vooral ingegrepen in de laag met ondergroei en worden waardevolle bomen zoveel mogelijk gespaard. Aanvullend wordt in het model aansluiting bereikt door het realiseren van een bebouwingsrij woningen die op de Landsherenlaan is

georiënteerd.

Aan de zuidzijde wordt geanticipeerd op het toekomstig woongebied op het Auping terrein. Dit gebeurt door het gebied mede aan zuidelijke zijde te ontsluiten, waarbij het plangebied verbonden wordt met de nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van het Auping terrein. Aanvullend worden de zuidelijke hoekwoningen van de drie achtereenvolgende bebouwingsrijen verbijzonderd.

### **Ontsluiting en parkeren**

Het model gaat uit van een tweevoudige ontsluiting, gedimensioneerd als buurtontsluitingsweg (30 km-regime, éénrichtingsverkeer, gelijkwaardige kruisingen). Daarbij is getracht zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de bestaande en geplande infrastructuur. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen. Hierdoor worden automobilisten aangemoedigd tot matiging van snelheid.

Opgemerkt wordt dat het plangebied in eerste instantie alleen wordt ontsloten op de Landsherenlaan, omdat het Auping terrein nog moet worden ontwikkeld. Er zal daarom sprake zijn van tweerichtingsverkeer tot het moment waarop er kan worden aangesloten op de ontsluiting van het Auping terrein. Dan kan de doorsteek zuidelijk van het plangebied worden gemaakt naar het Auping terrein. Voor de straat zal dan éénrichtingsverkeer worden ingesteld.

Parkeerruimte wordt gevonden in een parkeerconcentratie westelijk in het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van haaksparkeren, gecombineerd met een parkeerbaan. Aanvullend op deze parkeerconcentratie worden langspaarplaatsen langs de toegangsweg vanuit de Landsherenlaan gerealiseerd, aangevuld met parkeerplaatsen in de groenzone langs de Landsherenlaan zelf (zie hiervoor tevens paragraaf 4.5).

### **Kwaliteitsaspecten**

Gelet op bebouwingsdichtheid en –ritme, wordt een ruimtelijke basiskwaliteit in het plan geborgd door consequente toepassing van voortuinen, waardoor het straatbeeld ruimtelijker wordt. De parkeerconcentratie in het westelijk deel van het plan wordt gecombineerd met een doorgaande groenstrook met ruimte voor een groene invulling, die deze pleinachtige ruimte een groen karakter geeft. Ook kan de ruimtelijke kwaliteit hier worden verhoogd door het toepassen van een verbijzondering in bestratingsmaterialen of –patronen.

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en het realiseren van een doorgaande, groene strook. Deze zorgt voor een eenduidige doorgaande structuur en biedt mogelijkheden tot het sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Aanvullend worden doorgaande haagstructuren toegepast, daar waar het van belang is om eenheid en ritme te bewaken.

De eiken aan de zuidzijde van het plangebied blijven in het ontwerp behouden, behalve ter plaatse van de geplande ontsluiting. De onderstandige en zieke bomen in de zuidelijke bomenrij zullen uit

veiligheidsoverwegingen worden verwijderd. Voor het realiseren van de zuidelijke ontsluitingsweg zullen twee bomen geroid moeten worden. In het ontwerp is voorzien in een ruime strook onverharde grond ten noorden van deze eiken, waarmee de kwetsbare zone rondom de stam zoveel mogelijk ongeroerd blijft. De huidige kroonvang kan in het ontwerp worden gehandhaafd, waarbij de resterende ruimte voor breedtegroei afhankelijk is van de positie van de boom ten opzichte van geplande bebouwing. In overleg met de gemeente is de minimale afstand van de bomen tot de bebouwing vastgesteld. Deze afstand is het uitgangspunt geweest bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan.

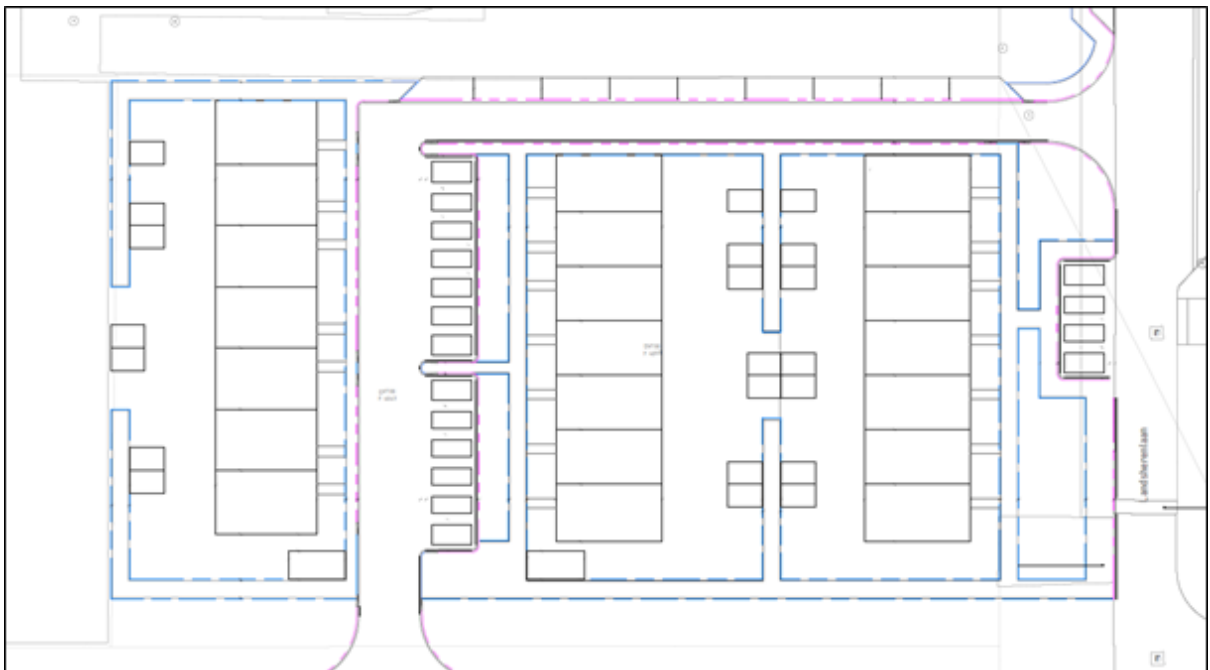
### **Spelen, waterberging**

De groenstructuur binnen het plangebied dient primair tot borging van de ruimtelijke kwaliteit. Groene ruimte om in te verblijven of om in te spelen, is vanuit het plangebied goed bereikbaar in het (speel)plantsoen aan de overzijde van de Landsherenlaan.

Met het oog op de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied, zullen maatregelen worden toegepast om hemelwater in het gebied te bergen en infiltreren. Hemelwater afkomstig van de woningen en de verhardingen wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem door het toepassen van infiltratiekoffers bij de woningen en het aanleggen van een IT-riool.

### **2.3.3 Bouwplan**

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gebruikt voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Navolgend is deze nadere uitwerking opgenomen.



Figuur 2.3 Uitwerkingstekening bouwplan

De woningen worden in aaneengebouwde vorm gebouwd, verdeeld over drie rijen. De woningen in het plangebied krijgen twee tot drie lagen. Het westelijk gelegen woningblok krijgt twee lagen met een kap en de overige twee woningblokken worden uitgevoerd als twee lagen met een plat dak. De maximale

bouwhoogte van de woningen bedraagt 10,5 m.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2    **Rijksbeleid**

#### 3.2.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

### **Conclusie**

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Voor Deventer kan het om de volgende belangen gaan:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren,
- c. Defensie,
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- f. Natuurnetwerk Nederland;
- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

#### **Conclusie**

In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 21 woningen. Om die reden wordt de ontwikkeling aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het plan is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Deventer dat is afgestemd met de provincie Overijssel (zie paragraaf 3.4.3). Met de realisatie van de 21 woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in Deventer.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2.4 Conclusie Rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017) en Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

#### ***Omgevingsvisie Overijssel (2017)***

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De provinciale Omgevingsvisie wordt elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie. Het ontwerp van de Actualisatie 2018/2019 ligt van 21 maart tot en met 8 mei 2019 ter inzage.

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

#### ***Omgevingsverordening Overijssel (2017)***

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De provinciale Omgevingsverordening wordt elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsverordening. Het ontwerp van de Actualisatie 2018/2019 ligt van 21 maart tot en met 8 mei 2019 ter inzage.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Naast de regels met betrekking tot 'Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit' zijn voor voorliggende ontwikkeling de regels met betrekking tot 'Woningbouw' van belang. In deze regels is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen voorzien als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Tevens dient er rekening gehouden te worden met de woonafspraken en het plan dient regionaal afgestemd te zijn, conform de daarvoor gemaakte afspraken.

### **Conclusie**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 21 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief is sprake van inbreiding. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. De ontwikkeling van het terrein zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan het plangebied en haar omgeving. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Deventer dat is afgestemd met de Provincie Overijssel (zie paragraaf 3.4.3).

### **3.3.2 Conclusie provinciaal beleid**

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

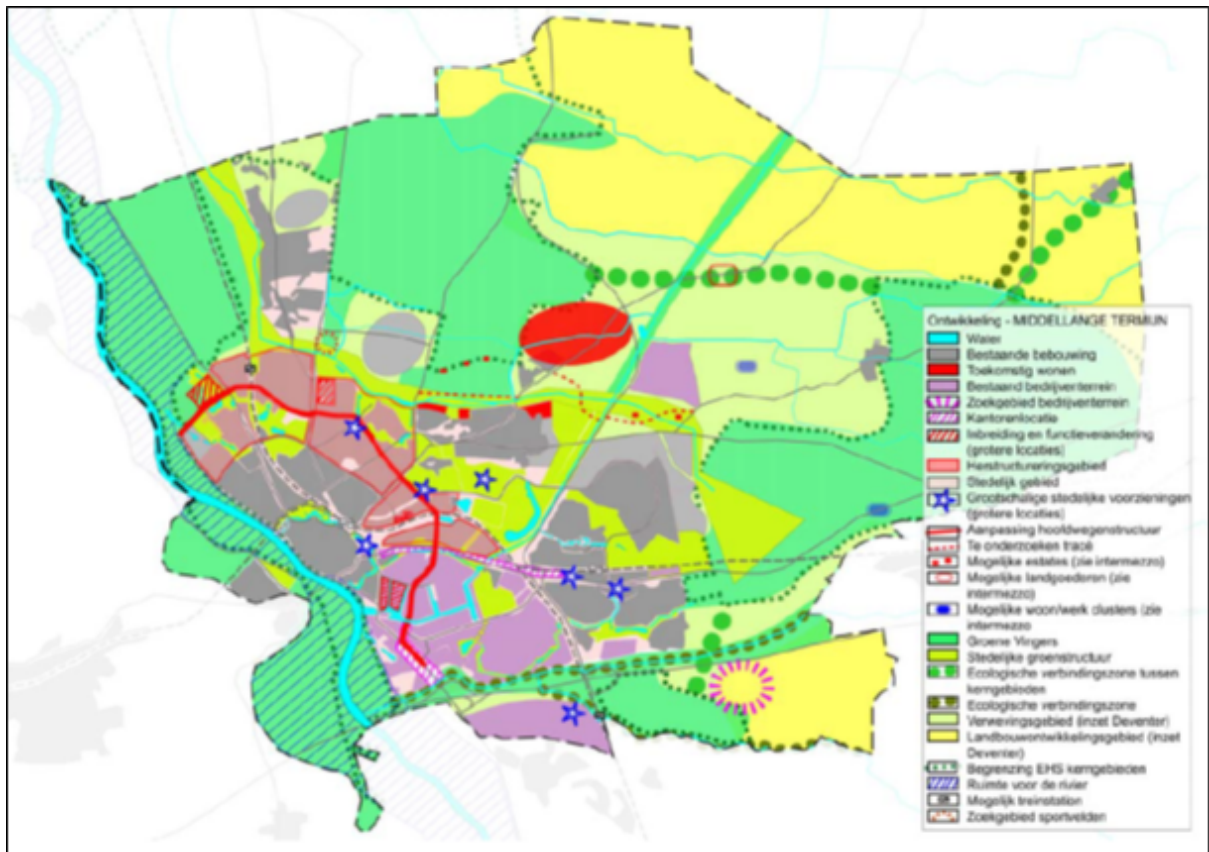
### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.



Figuur 3.1 Kaart ontwikkelingsmodel middellange termijn

Op de kaart van het ontwikkelingsmodel middellange termijn is het plangebied aangeduid als 'Inbreiding en functieverandering (grotere locaties)'. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het bestaande stedelijk gebied wordt blijvend ingezet op de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Locaties voor de middellange termijn zijn onder meer Platvoet, T&D-terrein en het Aupingterrein.

### Conclusie

Met het plan is sprake van inbreiding op een locatie die hiervoor is aangemerkt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen het structuurplan van de gemeente Deventer.

### 3.4.2 Ontwerp Omgevingsvisie Deventer

De gemeente Deventer bereidt momenteel een Omgevingsvisie voor. De Deventer Omgevingsvisie wordt vanaf 4 april 2019 vrijgegeven voor zienswijze, voor een periode van 12 weken. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die Deventer heeft:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Deventer heeft deze opgaven in uitnodigende ambities gegoten en van mogelijke ontwikkelrichtingen per deelgebied (binnenstad, vooroorlogse wijken, naoorlogse wijken, dorpen, bedrijventerreinen (werkgebieden), buitengebied) voorzien. Om de opgaven met inwoners en andere betrokkenen verder te brengen, heeft de gemeente een aantal ambities:

1. Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
2. Ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
3. Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
4. Meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
5. Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
6. Sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
7. Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
8. Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
9. Een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
10. Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
11. Veiliger en gezonder leven;
12. Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

### **Conclusie**

Met het plan is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gasloos uitgevoerd en worden aangesloten op het stadswarmtenet. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Deventer.

### **3.4.3 Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON'**

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan de opgaven waaraan Deventer de komende jaren wil werken. Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities:

- Vitale stad aan de IJssel;
- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

De ambities zijn vertaald naar vier belangrijke woonopgaven waar Deventer samen met haar partners aan willen werken. Aan de basis hiervan liggen de opgaven die uit de samenleving zijn opgehaald en de Woningmarktanalyse 2017 die inzicht geeft in de actuele situatie van de woningmarkt, de demografische en inkomensontwikkeling in Deventer. Daarbij speelt Deventer in op (maatschappelijke) ontwikkelingen die op de woningmarkt af komen. De opgaven zijn als volgt:

- betaalbaar, compleet en divers;
- goed wonen in wijken en dorpen;
- duurzaam wonen;
- vitaliteit en innovatie.

### *Nieuwbouwopgave*

Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast ziet Deventer de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Deventer willen vestigen. Deze vraag vanuit huishoudens van buiten Deventer met veelal midden en hogere inkomens, wil de gemeente faciliteren.

Met de provincie heeft Deventer nieuwbouwafspraken die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in 10 jaar. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat Deventer voor de eerste periode van 5 jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar.

### *Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale voorraad*

Behalve dat de gemeente in de gaten houdt dat er voldoende sociaal aanbod is, gaat de aandacht uit naar de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen.

Deventer verwacht woningen van goede kwaliteit voor de inwoners met een variatie in huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonvraag. De vraag komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden en ouderen zijn een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken, biedt Deventer daarbij zoveel mogelijk keuze en geven ze de ongedeelde samenleving vorm.

Om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te bevorderen, onder andere voor starters, zet Deventer in op doorstroming. De gemeente wil mensen de kans bieden een stap op de woningmarkt te maken door toevoeging van duurzame koopwoningen in de segmenten sociale koop hoog, middeldure koop en het middeldure huursegment. Hiermee wil Deventer tegelijkertijd de groep middeninkomens bedienen. Voor deze doelgroep is de toegang tot de sociale huursector ingeperkt. Vanwege de strengere hypotheekregels zijn de mogelijkheden om te kopen echter ook beperkt.

Deventer vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft en dat de woningen bereikbaar blijven voor de doelgroep. Energielastenreductie zien we als belangrijk middel om de betaalbaarheid te bevorderen. Duurzame woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner. Duurzaamheid en betaalbaarheid laten we hand in hand gaan. Vanuit duurzaamheid en betaalbaarheid, zetten we ook zoveel mogelijk in op het benutten van de bestaande voorraad.

### **Conclusie**



De gemeente Deventer kent een woningbouwopgave van 3.000 woningen in de komende 10 jaar. Het plan voorziet in de realisatie van 21 woningen in de categorieën sociale koop, vrije sector huur en vrije sector koop. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de actuele woningbehoefte in de gemeente Deventer.

#### **3.4.4 Groenbeleidsplan (2007)**

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

#### **Conclusie**

Het groen dat het plangebied omringt, vormt een belangrijke kwaliteit die maximaal ingezet wordt. Daartoe wordt dit groen zoveel als mogelijk behouden en ruimtelijk ingepast. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe groenstrook gerealiseerd met ruimte voor enkele bomen, die de pleinachtige ruimte aldaar een groen karakter geeft.

#### **3.4.5 Bomenbeleidsplan (2007 - 2017)**

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

### **Conclusie**

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Pius Floris Boomverzorging Veenendaal in mei 2018 een boom effect analyse (BEA) uitgevoerd<sup>1</sup>. Deze boom effect analyse is als Bijlage 2 opgenomen. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk toekomstbestendige bomen te behouden.

De eiken aan de zuidzijde van het plangebied blijven in behouden, behalve ter plaatse van de geplande ontsluiting. Naar verwachting zullen hier twee bomen geroid moeten worden. In het ontwerp is voorzien in een ruime strook onverharde grond ten noorden van deze eiken, waarmee de kwetsbare zone rondom de stam zoveel mogelijk ongeroerd blijft. De huidige kroonomschans kan in het ontwerp worden gehandhaafd, waarbij de resterende ruimte voor breedtegroei afhankelijk is van de positie van de boom ten opzichte van geplande bebouwing. In het bestemmingsplan is op de verbeelding het bouwvlak dusdanig gesitueerd dat hoge bebouwing alleen buiten de bestaande boomkronen kan worden gebouwd.

Om het plangebied te verbinden met de bebouwing ten oosten van het plangebied, aan de Landsherenlaan, worden de bestaande bosschages, hier deels open gemaakt. Daarbij wordt vooral ingegrepen in de laag met ondergroei en worden waardevolle bomen zoveel mogelijk gespaard. Er wordt een compensatieplan opgesteld voor niet- zieke en onderstandige bomen die t.b.v. de ontwikkeling moeten worden geroid.

### **3.4.6 Werkwijze ecologie**

In december 2013 heeft de raad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteningen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie (via mec De Ulebelt).

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van

de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

#### **Conclusie**

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, die voldoet aan de criteria voor natuurtoetsen. In paragraaf 4.2.7 is dit nader toegelicht.

#### **3.4.7 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)**

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden.

#### **Conclusie**

In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit komt naar voren dat het plan past binnen de kaders die de "Omgevingsvisie externe veiligheid" stelt.

#### **3.4.8 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)**

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2010 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2010-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op het gebied van fietsgebruik en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen. Ook de fietsveiligheid en de sociale veiligheid rond de fietsvoorzieningen moet beter. Deventer Fietst! wil bovendien het aantal fietsdiefstallen halveren.

Om dit te bereiken voorziet Deventer Fietst! in een verdere verbetering van het fietsnetwerk en in het aantal en de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen.

Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor iedereen; inwoners en bezoekers. Dat geldt voor woon-werkverkeer, zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren.

#### **Conclusie**

Ter plaatse van het plangebied ligt er geen belangrijke route of netwerkverbinding en zijn er geen specifieke fietsvoorzieningen. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het bestaande fietsnetwerk.



## **Hoofdstuk 4    Randvoorwaarden**

### **4.1    Archeologie / cultuurhistorie en monumenten**

#### **4.1.1    Algemeen**

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

#### **4.1.2    Toetsing**

##### ***Archeologie***

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het geldende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Om die reden is voor het plangebied geen dubbelbestemming met een beschermende regeling opgenomen. Om die reden is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

##### ***Cultuurhistorie***

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

##### ***Rijks- en Gemeentelijke monumenten***

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig.

#### **4.1.3    Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.2    Milieu-aspecten**

#### **4.2.1    Inleiding**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;

- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie Bijlage 1). Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Landsherenlaan' kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

#### **4.2.2 Bedrijven en milieuzonering**

##### ***Algemeen***

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

##### ***Toetsing***

###### ***Typering gebied***

Nabij het plangebied ligt aan de westkant de Karwei bouwmarkt. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de oude fabriekslocatie van Auping. Deze oude fabriekslocatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Aangezien de Karwei het enige bedrijf is nabij het plangebied is er geen sprake van een menging van bedrijven en woningen, hierdoor is er sprake van een rustige woonwijk.

###### ***Hinderveroorzakende functies in het plangebied***

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen

zelf zijn wel milieuhindergevoelig.

#### *Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied*

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Hierna wordt daarop ingegaan.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven, met de daarbij behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid (maatgevende hinderaspect):

Overzicht van de omliggende bedrijven			
	Bedrijfscategorie	Richtafstand voor geluid in meters (rustige woombijl)	Afstand tot de omliggende bedrijven tot nieuwe woningen in meters
Karwei (Keizer Karellaan 2a)	2 (SBI-2008: 4752)	30	10
Sportpark Keizerslanden	3.1 (SBI-2008: 931G)	50	75
Borgelerbad (Borgelerdijk 1)	4.1 (SBI-2008: 931-2)	200	220

Uit voorgaande tabel blijkt dat bij de bouwmarkt Karwei (Keizer Karellaan 2a) niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' (zogenaamde stap 1 uit de VNG-publicatie).

Opgemerkt wordt dat er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld die de herontwikkeling van de oude fabriekslocatie van Auping tot woningbouwlocatie mogelijk maakt. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de oude fabriekslocatie bedrijvigheid in de categorie 2 worden gevestigd. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand van 10 m voor een gemengd gebied. De afstand tussen de oude fabriekslocatie tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 10 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Aangezien er bij de bouwmarkt niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in januari 2019 door Buro Ontwerp & Omgeving uitgevoerd<sup>2</sup>. Het onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

#### Akoestische uitgangspunten nieuw te bouwen woningen

Uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is dat de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen op de tweede verdieping doof worden uitgevoerd. Een dove gevel heeft geen te openen ramen en deuren. Een dove gevel is geen gevel die hoeft te worden getoetst.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat op de perceelgrens tussen de westelijke woningen en de Karwei een robuuste erfafscheiding (functioneel een geluidsscherm) van 3 m hoog wordt gerealiseerd. Dit

geluidsscherm heeft als doel om de geluidsbelastingen op de eerste verdieping van de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen terug te brengen naar acceptabele waarden.

#### Langtijdgemiddelde geluidsbelasting<sup>3</sup>

De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bedraagt 50 dB(A) op de niet-dove gevel bij de nieuwe woningen. Hiermee wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 3) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

#### Maximale geluidsbelasting

De optredende maximale geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde (stap 2) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

#### Geluidsbelastingen afkomstig van indirecte hinder

Het rijden van auto's naar en van de Karwei zorgt voor enige indirecte hinder. In het kader van de realisatie van de woningen is akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.3). Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat de optredende indirecte hinder ook aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire voldoet.

#### Aanvullend onderzoek

Door Soundforce One is in januari een aanvullend onderzoek gedaan om te bepalen hoe hoog het eerder genoemde geluidsscherm (erfafscheiding) moet zijn om ook op de tweede verdieping van het plan aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen<sup>4</sup>. In dat geval kan deze gevel ook als niet-doof worden uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het geluidsscherm dan een hoogte van minimaal 8,3 m moet hebben. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Uit een aanvulling op dit onderzoek is eveneens naar voren gekomen dat met een erfafscheiding met een hoogte van 2,8 m (in plaats van de eerder genoemde 3 m) op de eerste verdieping van de westgevels van de westelijk gelegen rijwoningen ook kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Zie hiervoor Bijlage 5.

#### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



### 4.2.3 Geluid

#### **Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

#### **Toetsing**

Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving in januari 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Het onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen. Gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

De nieuwe woningen liggen nabij de Keizer Karellaan en de Laan van Borgele. Deze weg liggen in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zone van de Keizer Karellaan en de Laan van Borgele.

De nieuwe woningen liggen direct aan de Landsherenlaan. De Landsherenlaan heeft een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Landsherenlaan in combinatie met het wegdek (elementenverharding in keperverband) zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de woningen, afkomstig van de Laan van Borgele, de Keizer Karellaan en de omliggende 30 km-wegen 37, 45 respectievelijk 39 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh bedragen. Daarmee wordt bij alle woningen ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor realisatie van 21 woningen.

#### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **4.2.4 Bodem**

##### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

##### **Toetsing**

Door Greenhouse Advies is in mei 2018 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem uit zeer fijn tot matig fijn, matig tot uiterst siltig zand bestaat. Het zand is plaatselijk zwak tot matig humeus. Lokaal bevat het zand brokken leem en laagjes grind. De kleur van het zand varieert van geel beige tot licht grijs en grijs bruin. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,55 m-mv. In de boringen zijn geen zintuiglijke afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in de twee grondmengmonsters van de bovengrond lichte verontreinigingen van enkele zware metalen en PCB zijn aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond brachten geen verontreinigingen van de onderzochte parameters naar voren. Het onderzochte grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit de analyseresultaten van de twee asbestgrondmonsters komt naar voren dat de maximaal aangetroffen concentratie asbest <0,6 mg/kg.ds bedraagt. Deze blijft ruim onder de hergebruiksnorm voor asbest van 100 mg/kg.ds.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op basis van het onderzoek geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan en de beoogde nieuwbouw ter plaatse van het plangebied.

##### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

##### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor

vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

In het plangebied bestaat het voornemen om 21 woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool<sup>7</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.2.6 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10<sup>-6</sup>). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde.

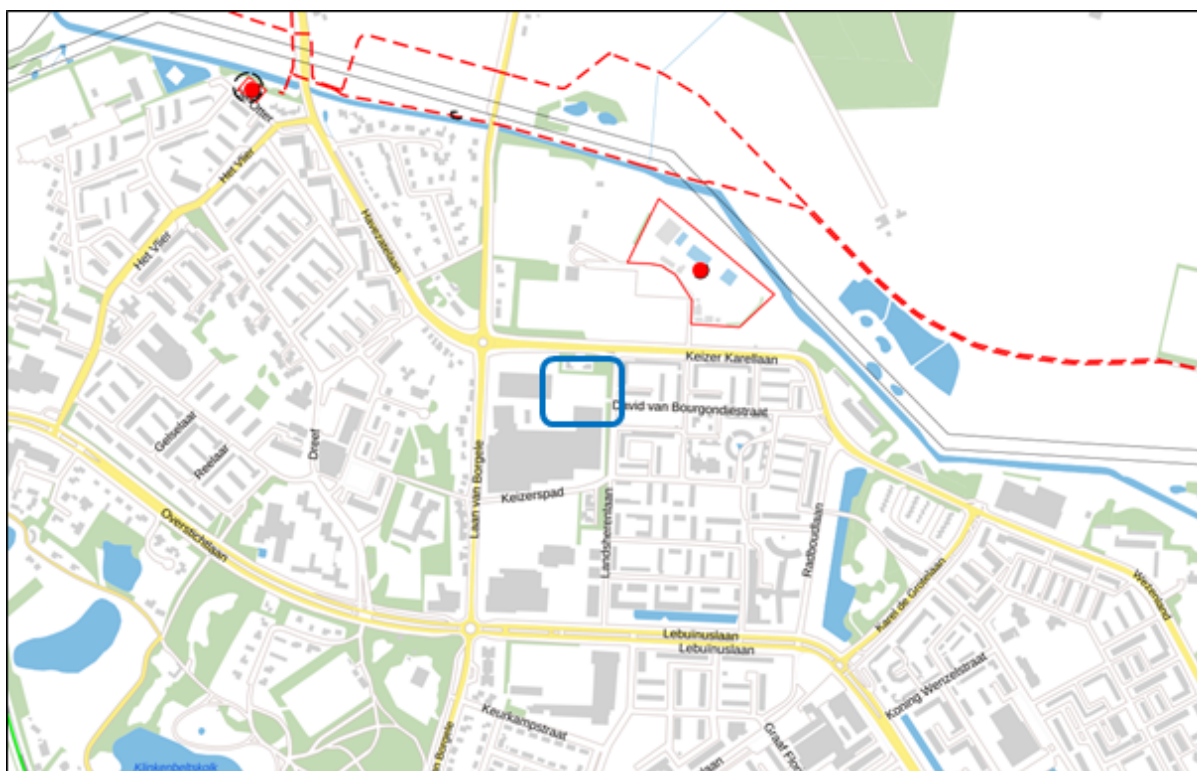
### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een

risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van 21 nieuwe woningen. Daarmee worden 21 nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Nederland

### Stationaire bronnen

Op circa 175 m ten noordwesten van het plangebied ligt de grens van de inrichting van het Borgerlerbad. Op deze locatie vindt opslag plaats van vloeistoffen die zeer giftige gassen kunnen vormen. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de Risicokaart opgenomen. De  $10^{-6}$  contour van deze inrichting bedraagt 0 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Daarnaast vindt er geen overschrijding van het groepsrisico plaats.

### *Mobiele bronnen*

Ten noordoosten van het plangebied liggen op een afstand van circa 450 m twee gasleidingen van Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour ligt op de leidingen. Deze leidingen hebben de volgende kenmerken:

<b>Naam leiding</b>	<b>Uitwendige diameter</b>	<b>Werkdruk</b>	<b>Invloedsgebied groepsrisico</b>
A-651	12,76 inch	66,20 bar	178 m
N-551-20	6,61 inch	40,00 bar	78 m

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leidingen. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.2.7 Ecologie**

### **Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

### **Toetsing**

Door EcoTierra is in januari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd<sup>8</sup>. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd.

### **Toetsing**

#### *Gebiedsbescherming*

Er liggen geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 1.500 meter vanaf het plangebied. De verwachting is dat er, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied en de beperkte omvang van de ontwikkeling (maximaal 21 woningen), geen negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden zullen optreden.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, een Nee, tenzij-toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

### *Soortenbescherming*

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Tevens zijn er geen exemplaren van dergelijke soorten waargenomen. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied voor vleermuizen of vogels.

### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.2.8 Duurzaamheid**

### *Algemeen*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan acht beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst 'Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau' uit de VNG - publicatie 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' is voor duurzaamheid een bruikbare 'Checklist' met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

### *Bouwrijpmaken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken

(vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

#### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

#### *Toetsing*

Voorliggend plan zal minimaal voldoen aan de wettelijke basis zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Daarnaast geldt dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en worden aangesloten op het stadswarmtenet. De duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

#### *Conclusie*

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.3 Leidingen en kabels**

### **4.3.1 Algemeen**

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.



#### **4.3.2 Toetsing**

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Om de overige kabels en leidingen in het plangebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC-melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

#### **4.3.3 Conclusie**

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.4 Waterhuishouding**

#### **4.4.1 Inleiding**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

#### **4.4.2 Beleid**

##### ***Deltaplan Ruimtelijke adaptatie***

In 2014 de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie vastgesteld. Het gaat om het ontwikkelen van de klimaatbestendige stad, die is gebaseerd op het kader dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook hittebestendig is. Gebouwen moeten naast energiezuinig ook voldoende koel blijven tijdens hittegolven door passende bouwkundige voorzieningen.

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren, is er landelijk extra inzet nodig om de ruimtelijke

inrichting van Nederland tijdig klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Dit Deltaplan moet daaraan bijdragen. De opgaven in het Deltaplan betreffen de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen. Ruimtelijke adaptatie wordt in de deltaplan opgepakt aan de hand van de onderstaande 7 ambities:

- uitvoeren van een stresstest;
- dialoog voeren met alle gebiedspartners;
- opstellen uitvoeringsagenda;
- koppelmogelijkheden met andere opgaven benutten;
- stimuleren met goede voorbeelden;
- meer gebruik maken van regelgeving;
- beter voorbereid zijn op calamiteiten;

Door klimaatverandering en toenemende verharding en bebouwing komt wateroverlast steeds vaker voor, ondanks de investeringen van de afgelopen jaren. In stedelijke gebieden hebben met name de kortdurende, maar hevige buien grote impact. Het riool is niet geschikt om zo veel water in zo'n korte tijd af te voeren. Waterberging op daken en in tuinen, straten en parken is een kosteneffectievere aanpak van wateroverlast door hoosbuien dan verdere uitbreiding van de riolering. Bewoners en bedrijven zijn op hun eigen terrein in beginsel zelf verantwoordelijk voor het omgaan met regenwater. De bestaande normen voor wateroverlast blijven staan.

Hittestress kan mogelijk op korte termijn al zeer grote gevolgen hebben voor mens en omgeving. Zo ontstaan gezondheidsklachten door hittestress niet alleen door de warmte zelf, maar ook door de combinatie met luchtverontreiniging. Bij kwetsbare groepen kan hittestress tot meer arbeidsuitval, toename van ziektes en vervroegde sterfte leiden. Maar door hoge temperaturen kunnen bijvoorbeeld ook beweegbare bruggen uitzetten en daardoor niet meer sluiten of opengaan.

Er is sprake van droogte als er te weinig water van voldoende kwaliteit in de bodem en het watersysteem beschikbaar is. Bij langdurige droogte nemen de gevolgen toe. Denk bijvoorbeeld aan verlies van landbouwproductie, waterkwaliteit- en waterkwantiteitproblemen. Maar droogte blijkt ook bij te dragen aan hitte in de stad. Het is daarom zaak droogte en hittestress in samenhang aan te pakken. De effectiefste maatregelen om verdroging tegen te gaan zijn de vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding, afkoppeling van regenafvoer van daken en uitbreiding van oppervlaktewater.

Ondanks de sterke dijken en ruimere rivieren blijft het echter van belang om rekening te houden met de gevolgen van een overstroming. Of aanpassingen kansrijk zijn, hangt onder andere af van de kenmerken van het gebied. Gemeenten gaan met waterschappen en provincies door middel van stresstesten in beeld brengen wat er gebeurt als een kering faalt. Omdat de gevolgen van overstromingen sterk van plaats tot plaats verschillen, is een nationale norm niet op zijn plaats. Hiervoor past het om op lokale of regionale schaal met de partners tot een gezamenlijke ambitie te komen. Twee van de drie dijktrajecten rondom Deventer voldoen niet aan de nieuwe normen. Na de oplevering van de landelijke veiligheidsbeoordeling in 2023 wordt bekend wanneer welke verbeteringen in het dijktraject worden uitgevoerd.

### ***Beleidslijn grote rivieren***

De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de Beleidslijn Ruimte voor de rivier) is erop gericht de

veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De Beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierversuiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De Beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De Beleidslijn Grote rivieren formuleert een aantal algemene rivierkundige voorwaarden voor nieuwe activiteiten in het rivierbed met ruimtelijke gevolgen. De nadere uitwerking van de Beleidslijn Grote rivieren vindt plaats langs twee lijnen:

- de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving (Waterbesluit en beleidsregels Grote Rivieren); en
- de ruimtelijke doorwerking van het beleid via de Wro / Barro.

### **Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021**

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

### **Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afmoeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

*Zorgplicht stedelijk afvalwater:* Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

*Zorgplicht hemelwater:* De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

*Zorgplicht grondwater:* Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

*Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen:* Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

#### **4.4.3 Situatie plangebied**

##### ***Algemeen***

Voorliggend initiatief ziet toe op de realisatie van 21 grondgebonden woningen. In het verleden was op de locatie eveneens bebouwing en verharding aanwezig. Op basis van het geldend bestemmingsplan is bebouwing en verharding binnen het plangebied eveneens mogelijk. De oppervlakte aan verharding neemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan niet toe.

##### ***Grondwater***

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen problemen voor gedaan met het grondwater.

##### ***Hemelwater***

Hemelwater afkomstig van de woningen en de verhardingen wordt zal gescheiden worden ingezameld en zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem door het toepassen van infiltratiekoffers bij de

woningen en het aanleggen van een IT-riool in combinatie met een infiltratielaag.

Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie is als volgt:

- Oppervlak daken woningen: 984 m<sup>2</sup>
- Oppervlak daken schuurtjes: 126 m<sup>2</sup>
- Oppervlak tegelpad naar de voordeur: 55 m<sup>2</sup>
- Oppervlak openbare verharding: 1.466 m<sup>2</sup>
- Oppervlak tuinen: 1.168 m<sup>2</sup>, waarvan 50% mee als verhard oppervlak: 584 m<sup>2</sup>

Het totale verharde oppervlak bedraagt daarmee 3.215 m<sup>2</sup>. De gemeentelijke bergingseis bedraagt 10 mm. Dit komt neer op een statische berging van 32 m<sup>3</sup>. Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van het bergen van 40 mm regenwater. Dit komt neer op een statische berging van 129 m<sup>3</sup>. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan is rekening gehouden met een statische bergingscapaciteit van 180 m<sup>3</sup>. Daarmee is er sprake van voldoende bergingscapaciteit.

#### **Waterkwaliteit**

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied drinkwater. Bij de bouw van de nieuwe woningen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast, waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

#### **4.4.4 Watertoets**

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de Normale procedure moet worden doorlopen<sup>9</sup>. Dit betekent dat belangen van het waterschap worden geraakt. Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren.

De watertoets is als Bijlage 9 bijgevoegd.

#### **4.4.5 Overleg**

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta samen met de gemeente een memo opgesteld met uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling met betrekking tot het aspect water. Deze memo is als Bijlage 10 bijgevoegd.

#### **4.4.6 Conclusie**

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

#### **4.5.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

#### **4.5.2 Toetsing**

##### **Verkeer**

Het plangebied wordt in oostelijke en zuidelijke richting ontsloten op de Landsherenlaan. Het plangebied wordt vanaf de Landsherenlaan verder ontsloten op de Keizer Karellaan in noordelijke richting en de N337 (Overstichtlaan/Lebuïnuslaan) in zuidelijke richting.

De ontsluiting binnen het plangebied zal worden gedimensioneerd als buurtontsluitingsweg (30 km-regime, tweerichtingsverkeer, gelijkwaardige kruisingen). Daarbij is getracht zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de bestaande en geplande infrastructuur. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen. Hierdoor worden automobilisten aangemoedigd tot matiging van snelheid.

In het verleden was op de locatie een maatschappelijke voorziening aanwezig. Door de realisatie van 21 nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, naar verwachting beperkt toenemen. De ontsluitingsweg Landsherenlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

##### **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2018 een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 11). Op basis van dit onderzoek blijkt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling 33 parkeerplaatsen bedraagt. Uit het onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied zowel in de huidige als toekomstige situatie relatief laag is. Om die reden heeft de gemeente de initiatiefnemer in het projectgroepoverleg van 4 december 2018 gevraagd om 32 parkeerplaatsen te realiseren in en in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de inrichtingstekening (paragraaf 2.3.3) blijkt dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn tussen blok A en B 13 haaksparkeerplaatsen voorzien. Aan de noorzijde van het plangebied, langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zijn 9 langspaarkeerplaatsen beoogd. Aan de Landsherenlaan worden daarnaast 8 nieuwe haaks- en langspaarkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voorzien in de gevraagde 32 parkeerplaatsen.

#### **4.5.3 Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.6 Sociale veiligheid**

#### **4.6.1 Algemeen**

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

#### **4.6.2 Toetsing**

Voor onderhavig initiatief geldt dat vanuit het oogpunt van sociale veiligheid de achterpaden van het westelijk gelegen woningblok afgesloten worden met toegangspoorten. De achterpaden tussen het middelste woningblok en het oostelijk gelegen woningblok lopen niet door. Hierdoor wordt de lengte van deze achterpaden beperkt.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect sociale veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Eerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden

in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

## **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### **Algemeen**

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### **Enkelbestemmingen**

#### *Bestemming Groen: Artikel 3*

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. Voor de groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied geldt dat bebouwing niet is toegestaan. Ook is hier een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze groenstructuur. Zonder een omgevingsvergunning mogen er geen ingrepen in deze groenstructuur plaats vinden. Een uitzondering geldt voor de bomen waarvan op basis van de Boom effect analyse Bijlage 2 van de regels wordt geadviseerd om deze te kappen.

Voor de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied (aan de Landsherenlaan) zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals speelvoorzieningen, waaronder (jeugd- en

jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### *Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 4*

De in het plangebied beoogde parkeervoorzieningen, wegen en paden zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Naast de genoemde functies zijn de gronden ook bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. In deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### *Bestemming: Woongebied: Artikel 5*

De beoogde woningen met tuinen en paden zijn bestemd als 'Woongebied'. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen.

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

Binnen deze bestemming mogen drie rijen van maximaal 7 woningen worden gerealiseerd (21 woningen in totaal). Dit is aangeduid op de verbeelding. Op de verbeelding is eveneens aangeduid dat de woningen niet hoger mogen worden gebouwd dan 10,5 m. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd.

In de bestemming zijn tevens drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichtingen hebben betrekking op waterberging, geluidwerende voorzieningen en een dove gevel. In het plangebied moet voldoende waterberging worden gerealiseerd. Daarnaast moet, in verband met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, een geluidwerende voorziening (geluidsscherm) van minimaal 2,8 m aan de westzijde van het plangebied worden aangebracht. Voor de woningen aan deze zijde geldt tevens dat de westelijke gevel boven de tweede bouwlaag, namelijk de derde bouwlaag (tweede verdieping) doof moet worden uitgevoerd. Indien niet wordt voldaan aan de genoemde eisen, dan is bewoning van de woningen niet langer toegestaan.

#### **Dubbelbestemmingen**

In het plangebied zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

#### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

##### Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

##### Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

In dit artikel zijn tevens algemene regels met betrekking tot de parkeereisen voor auto's en fietsen, alsmede laden en lossen opgenomen.

##### Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

##### Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

#### **5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

In deze bepaling is opgenomen dat in het plangebied niet minder dan 20% van de woningen moeten worden gebouwd als sociale koopwoning. In de begrippen is opgenomen wat wordt verstaan onder sociale koopwoningen.

##### 5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

##### Artikel 11: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

##### Artikel 12: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

### **1. Voldoende kenbaarheid van het plan**

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

### **2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan**

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### **3. Realistische en inzichtelijke regeling**

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

### **4. Actief handhavingsbeleid**

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde 'aangewezen bouwplannen' waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het oprichten van 21 grondgebonden woningen mogelijk. Dit betreft aangewezen bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 Bro. Het verhaal van de kosten die aan deze ontwikkeling verbonden zijn is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er is derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### **6.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan raakt niet aan Rijksbelangen. Overleg met de diensten van het Rijk is daarom niet nodig. Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het Waterschap heeft samen met de gemeente een memo opgesteld met uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling met betrekking tot het aspect water.



## Eindnoten

1. Pius Floris Boomverzorging Veenendaal, 3 mei 2018, Boom Effect Analyse, Landsherenlaan (Karwei) - Deventer, projectnummer: PFBV.18.BP.049
2. Buro Ontwerp & Omgeving, 29 januari 2019, Akoestisch onderzoek industrielawaai, Landsherenlaan, Deventer, projectnummer 2696.01
3. Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale gemiddelde geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).
4. Soundforce One, 18 januari 2019, Aanvullende schermberekening akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer, projectnummer: Dev201868
5. Buro Ontwerp & Omgeving, 29 januari 2019, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Landsherenlaan, Deventer, projectnummer 2696.01
6. Greenhouse Advies, 3 mei 2018, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Keizer Karellaan (ong.) te Deventer, projectcode EFY00117, versie 2
7. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
8. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 17 januari 2018, Quickscan flora en fauna Ontwikkelingslocatie naast Karwei te Deventer, kenmerk Q2018.005
9. Waterschap Drents Overijsselse Delta, 21 december 2018, Watertoets, dossiercode 20181221-59-19515



## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Landsherenlaan  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

	het bestemmingsplan Landsherenlaan vast te stellen.;
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan '.

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

ONTWERP

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Landsherenlaan

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:** PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Landsherenlaan vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Landsherenlaan

### Kern van het raadsvoorstel

EFY Group wil ter plaatse van de voormalige laboratoriumschool aan de Landsherenlaan in Deventer (kadastraal perceel F1637) 21 nieuwe grondgebonden woningen realiseren. Het geldende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" staat dit niet toe. Het initiatief stuit echter niet op ruimtelijke of milieubezwaren. In overleg met initiatiefnemer is ten behoeve van het plan een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij de vaststelling door de gemeenteraad en het ter inzage leggen de laatste formele stappen zijn om te komen tot de inwerkingtreding.

Op **PMdatum** heeft het College het besluit op de Aanmeldnotitie Besluit mer genomen (**kenmerk**). Dit heeft ter inzage gelegen van **PM tot en met PM**. Uit het besluit blijkt dat geen belangrijke nadelige milieueffecten optreden vanwege het initiatief.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw en het gebruik van 21 nieuwe grondgebonden woningen op het perceel met kadastraal kenmerk F1637 aan de Landsherenlaan in Deventer door EFY Group.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de bouw en het gebruik van 21 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk met de daarbij behorende inrichting. Deze ontwikkeling voorziet in een dringende behoefte aan koop- en huurwoningen voor specifieke doelgroepen in de wijk Keizerslanden.

#### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

De kosten voor ontwikkeling en aanleg komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de legesverordening. Bij dit bestemmingsplan is sprake van verhaalbare kosten, anders dan de via de leges verhaalbare plankosten. Met initiatiefnemer zijn hierover afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid **waarmee bouwplannen** mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### **Ketenpartners/ participatie**

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

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De voornoemde kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

M.A. Kossen

R.C. König

### Bijlagen

1. bestemmingsplan Landsherenlaan (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP

Nota nr. : 2019-000615

Deventer, 24 april 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

### **BESLUITEN**

1. Dat de voorgenomen bouw van 21 grondgebonden woningen aan de Landsherenlaan (perceel F1637) geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. De initiatiefnemer EFY Group hiervan in kennis te stellen;
3. De nota en het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 23 april 2019

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



M.A. Kossen



R.C. König

# Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Landsherenlaan te Deventer

Gemeente Deventer





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Algemeen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Toetsing</b> .....	<b>4</b>
2.1	<i>De kenmerken van het project</i> .....	4
2.2	<i>De plaats waar de activiteit wordt verricht</i> .....	5
2.3	<i>De kenmerken van het potentiële effect</i> .....	5
<b>3</b>	<b>Conclusie</b> .....	<b>7</b>

# 1 Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

## 2 Toetsing

Met het plan is sprake van de realisatie van maximaal 21 grondgebonden woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

De realisatie van de woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen kan worden gekwalificeerd als "de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De activiteit valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

### 2.1 De kenmerken van het project

Het plangebied ligt momenteel braak. Voorheen was er overwegend verouderde en leegstaande bedrijfsbebouwing aanwezig. Voor de braakliggende locatie bestaan al lange tijd woningbouwplannen. De omgeving van het plangebied is overwegend een bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de directe omgeving ook ontwikkeld als nieuw woongebied.

Op de locatie worden 21 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd, met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen.

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt per saldo toe met 21. Het aantal parkeerplaatsen neemt per saldo toe met circa 32.

## 2.2 De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Deventer. De locatie kan omschreven worden als een stedelijk gebied. In de omgeving van het plangebied bevindt zich één Natura 2000-gebied. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' dat op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied ligt. Onderstaand is het plangebied (rood) ten opzichte van het Natura2000 gebied weergegeven.



*Natura2000 gebied Rijntakken*

## 2.3 De kenmerken van het potentiële effect

De omvang van het project ligt ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk is aangetoond dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op het milieu.

Op grond van de kenmerken van het plan en de ligging, kan de realisatie van de woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen in potentie de volgende milieueffecten hebben:

- verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving;
- invloed op omliggende flora en fauna en beschermde natuurgebieden.

### 2.3.1 Luchtkwaliteit

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In dit plan wordt 21 nieuwe grondgebonden woningen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze woningen kunnen gelijk worden gesteld aan woningen uit de ministeriële regeling NIBM.

### 2.3.2 Flora en fauna

Door EcoTierra is in januari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan is geconstateerd dat er geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 1.500 meter vanaf het plangebied liggen. Verder ligt het plangebied buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid.

#### *Beschermde Natuurgebieden*

Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde natuurgebieden is uitsluitend sprake van externe werking. Externe werking kan ontstaan door verstoring (licht en/of geluid) of door een toename van de stikstofdepositie. De afstand van het plangebied tot het natuurgebied 'Rijntakken' bedraagt 1,9 kilometer, waardoor effecten van een toename van bijvoorbeeld licht en geluid te verwaarlozen zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat tussen het plangebied en het natuurgebied sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Vermestende en / of verzurende effecten van een toename van stikstofdepositie zijn tot op grotere afstanden nog (juridisch) relevant. De realisatie van het bouwplan leidt tot emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) in de bouwfase én in de gebruiksfase. Stikstofemissies in de bouwfase vinden plaats door onder andere vrachtwagenbewegingen van het naar het plangebied en het gebruik van mobiele werktuigen. Stikstofemissies in de gebruiksfase kunnen optreden vanwege vervoersbewegingen van bewoners. Deze stikstofemissies kunnen leiden tot een toename van de depositie van stikstof in de omgeving.

Echter, tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied liggen reeds woonwijken en wegen. Deze vormen een achtergrondverstoring op het Natura 2000-gebied. Hierdoor valt de verstoring als gevolg van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen weg tegen de achtergrondverstoring. Een negatief effect op Natura 2000-gebieden is daarom niet te verwachten.

Door de beperkte omvang van de geplande ruimtelijke ontwikkeling zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen door stikstofdepositie niet te verwachten.

### 3 **Conclusie**

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Landsherenlaan' kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

Retouradres: Postbus 40252, 8004 DG Zwolle  
of Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle

Gemeente Deventer  
Hendrik Meerbeek

Onderwerp: Z2019-00004651  
Milieuadvies Landsherenlaan te Deventer

### Plan

Het plan landsherenlaan Deventer voorziet in de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw (wijziging functie). Op de locatie heeft een laboratoriumschool gestaan welke inmiddels is gesloopt. Planning is om op de locatie 21 woningen te bouwen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

### Adviesvraag

Langs deze weg zend ik u de Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. ter beoordeling door. Het heeft betrekking op de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie aan de Landsherenlaan in Deventer. Nu zijn in deze stedelijke omgeving 21 woningen beoogd. Indien wenselijk kan ik u het conceptontwerpbestemmingsplan en de onderzoeken, die reeds zijn uitgevoerd, toezenden. Ik verneem graag van u aan wie ik deze kan toezenden. Voor dit project wil ik u verzoeken om de beoordeling zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Bij voorbaat dank voor uw reactie!

**Conclusies** De milieuaspecten, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering zijn voldoende onderzocht en geven geen belemmering voor realisatie van het plan.

Geluid: Voor geluid van bouwmarkt Karwei zijn maatregelen nodig voor de geluidbelasting op de westelijke gevel van woonblok A. Met een geluidscherm van 3 m hoog is geluid op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping af te schermen. Voor geluid 2<sup>e</sup> verdieping (zolder), geluidbelasting tot etmaalwaarde 53 dB(A) zijn aanvullende voorzieningen of maatregelen nodig. Dat kan door ontwerp 2<sup>e</sup> verdieping aan westzijde met “dove” gevels. Ook kan gekozen worden om met maatwerkbesluit op basis van het Activiteitenbesluit op hoogte 2<sup>e</sup> verdieping gemotiveerd een hogere geluidbelasting toe te staan.

M.E.R. Met de onderzoeken is in het kader van het Besluit Milieu Effect Rapportage (M.E.R.) in voldoende mate aangetoond dat het plan voor de genoemde milieuaspecten geen significante negatieve milieugevolgen heeft en dat voor het plan geen rapport plan M.E.R. hoeft te worden opgesteld.

**Contactgegevens aanvrager**

<b>Gemeente</b>	Gemeente Deventer
<b>Contactpersoon Functie</b>	Hendrik Meerbeek Juridisch planoloog
<b>Telefoonnummer</b>	06-22257724
<b>E-mailadres</b>	h.meerbeek@deventer.nl
<b>Datum aanvraag</b>	19 maart 2019
<b>Zaaknummer IJVI</b>	Z2019-00004651
<b>Milieulocatie</b>	Landsherenlaan te Deventer

**Contactgegevens behandelaar + Collegiale toets (indien van toepassing)**

<b>Omgevingsdienst Ijsselland</b>	Henk Jansen Adviseur bedrijven en milieuzonering
<b>Telefoonnummer</b>	06-10667741
<b>E-mailadres</b>	h.jansen@odijsselland.nl
<b>Datum advies</b>	17 april 2019
<b>Naam betrokken collega</b>	
<b>Telefoonnummer</b>	
<b>E-mailadres</b>	
<b>Datum advies</b>	

**Bijbehorende documenten**

-	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Landsherenlaan te Deventer, buro ontwerp & omgeving, 19 maart 2019, projectnummer 2696.01
-	Planverbeelding buro ontwerp & omgeving, 13 maart 2019 projectnr. 2696.01
-	Bijlage 2, akoestisch onderzoek industrielawaai Landsgerenlaan Deventer buro ontwerp & omgeving 29 januari 2019
-	Bijlage 3: aanvullende schermberekening Sound Force One
-	Bijlage 4: berekening minimale schermhoogte
-	Bijlage 5: akoestisch onderzoek wegverkeer 29 januari 2019
-	Bijlage 6: verkennend bodem- en asbestonderzoek, Greenhouse advies 3 mei 2018
-	Bijlage 7: quick scan flora en fauna, Eco Tierra, 17 januari 2018
-	Bijlage 8: Watertoets, waterschap Drents Overijsselse Delta 21-12-2018
-	Deel-advies geluid ,dhr. H. Sandorp Omgevingsdienst Ijsselland 7 januari 2019
-	Deel-advies boden mw. W. Klein Douwel-Ogink , 4-12-2018 Z2018-00011361

Bij dit advies zijn naast de bovengenoemde documenten, de volgende databases geraadpleegd:

- [www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl)
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- IJVI-milieulocaties en –inrichtingen omgeving
- [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)
- Grootschalige concentratie kaarten lucht emissie (GCN-kaarten)



## Inleiding

Bij dit milieuvadvisie wordt geadviseerd over de milieuaspecten lucht/geur, geluid, externe veiligheid, bodem en bedrijven- en milieuzonering. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent de aspecten archeologie en cultuurhistorie wordt verwezen naar de plantoetsers van de eigen gemeente Deventer. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent de watertoets wordt verwezen naar het bevoegde Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent een toets die betrekking heeft op de Wet natuurbescherming wordt verwezen naar de gedeputeerde staten van de provincie Overijssel.

## Geluid

### Verkeerslawaai

Het plan is gelegen in de zone van twee zonering plichtige wegen : Laan van Borgele en de Keizer Karellaan. Een rapport verkeerslawaai is bij het plan gevoegd (bijlage 5). Het rapport is akkoord: Uitgegaan is van actuele verkeersintensiteiten en verdelingen met autonome groei tot 2030, juiste wegvakgegevens en juiste methode Reken en meetvoorschrift 2012 is gevolgd. Daarbij is niet alleen de geluidbelasting van de beide genoemde zonering plichtige 50 km /uur wegen berekend maar ook van de aansluitende Landsherenlaan en Havezatelaan, beide 30 km/uur wegen. Een 30 km/uur weg is niet zonering plichtig. Maar voor de ruimtelijke beoordeling van een goed- woon- en leefklimaat wel van belang en meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat geluidbelasting wegverkeerslawaai op alle beoordelingspunten ruim is gelegen onder de voorkeursgrenswaarde Laden 48 dB .Er zijn geen hogere waarden nodig en voor wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon en leefklimaat.

### Geluid van bouwmarkt Karwei.

Aan de westzijde van het plan is de bouwmarkt Karwei gevestigd op het adres Keizer Karellaan 2a . Bij het plan is een akoestisch rapport industrielawaai gevoegd (bijlage 2) waar in de geluidbelastingen van dit bedrijf op het plan zijn berekend. Op dit onderzoek is een aanvullende berekening schermhoogte bijgevoegd door bureau Sound Force One (bijlage 3 en 4) OP dit akoestisch onderzoek is deel-advies gegeven door de heer H Sandorp van de Omgevingsdienst IJsselland op 7 januari 2019,.Het deel-advies is bijgevoegd.

Resultaat onderzoek: Uit onderzoek blijkt geluidbelasting op westgevel woonblok A , zonder afscherming, boven geluidniveaus Activiteitenbesluit en richtwaarde stedelijke omgeving. Uit de aanvullende berekening van bureau Sound Force One blijkt dat de geluidbelasting op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping terug gebracht tot onder deze normen met een robuust geluidscherm van 3 meter hoogte, zoals is ingetekend en doorgerekend in bijgevoegd onderzoeksrapport van Sound Force One 18 januari 2019 (bijlage 3) .

Advies is om de bouw van dit scherm te borgen in het plan of planregels

### Geluidbelasting op 2<sup>e</sup> verdieping (zolder)

Het scherm van 3 meter is onvoldoende hoog om ook de geluidbelasting op westgevel/dakvlak op 2<sup>e</sup> verdieping (zolderverdieping) af te schermen. Daar is nog een geluidbelasting etmaalwaarde 53 dB(A) (bijlage 2 waarneempunten 05, 07, 11, 13 en 15 op 7.5 m boven maaiveld) en Vanuit de vrije indeelbaarheid van een woning is de zolderverdieping te beschouwen als een geluidgevoelige ruimte.

Uit een aanvullende de schermhoogteberekening (bijlage 3) blijkt dat om ook op 2e verdieping aan geluidsnormen te voldoen een scherm hoogte van minsten 8.2 meter is benodigd . Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk en niet haalbaar. Om ook deze overschrijding te kunne “oplossen” zijn 2 keuzes mogelijk. Het betreffende geluid belaste westelijke dakvlak van woonblok A wordt uitgevoerd als “dove gevel”. Dat wil zeggen geen te openen raamdelen in dak of dakkappen met te openen ramen mogelijk. Dit moet dan in de planregels worden geborgd. Een dove gevel geeft wel gebruiksbeperkingen. Bevoegd gezag kan ook kiezen voor het opnemen van een maatwerkvoorschrift op basis van artikel 2.20 het Activiteitenbesluit voor de betreffende inrichting , waarbij hogere geluidsbelastingen op 2<sup>e</sup> verdieping gemotiveerd toe te staan.

### Conclusie(s) geluid

- Aan voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai wordt voldaan en zijn geen hogere waarden benodigd. Ook is voor aspect verkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat passend bij een stedelijke omgeving.

- voor geluid van bouwmarkt Karwei zijn maatregelen benodigd om op de westgevel van het geprojecteerde woonblok A te voldoen aan geluidvoorschriften en goed woon- en leefklimaat. Met een robuust scherm van 3 meter hoogte , zoals ingetekend in de bijgevoegde schermberekening wordt daarin voorzien voor begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping, Advies is om dit scherm te borgen in het plan;

- voor 2<sup>e</sup> verdieping (zolder), zijn aanvullende maatregelen/voorzieningen nodig. Gekozen kan worden voor ontwerp westgevel /dakvlak op 2<sup>e</sup> verdieping als dove gevel of het nemen van een maatwerkbesluit op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit voor het toestaan van een hogere geluidniveau op deze hoogte;

### **Bodem**

Bij het plan is een: verkennend bodem- en asbestonderzoek gevoegd (bijlage 6) Op dit bodem rapport is deel-advies gegeven door mw. W. KleinDouwel-Ogink van de Omgevingsdienst IJsselland . Het deel-advies bodem is als bijlage bijgevoegd

### Conclusie

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op de locatie.

### Aanbeveling

#### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond niet overal toepasbaar is. Voor de toepassing op een andere locatie gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit

## Luchtkwaliteit

### Externe werking effecten van het plan

De ontwikkeling genereert zelf verkeer. Een ontwikkeling draagt in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> van meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Aangehouden is dat het woningprogramma 21 woningen omvat.

Als uitgangspunt voor het uitvoeren van de NIBM-toets wordt aangehouden dat de te realiseren woningen 6 ritten per woning per etmaal genereren. In het plan zijn 21 woningen opgenomen. In totaal zal de ontwikkeling dan 126 ritten per etmaal genereren. Op basis van dit aantal is de 'NIBM' toets uitgevoerd met gebruikmaking van de NIBM-tool, te vinden op de website van Kenniscentrum Infomil. Hierbij het effect op de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is bepaald.

Op grond van de analyse met de NIBM-tool worden vastgesteld dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen: de toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> bedraagt minder dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer		
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>		0,11
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>		0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

### Interne werking kwaliteit lucht op het plan

Uit de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland" blijkt dat: in het km vak waarin het plan is gelegen:

De achtergrond concentratie 2020 Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) voor plangebied is 17,2 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.

De achtergrondconcentratie 2020 fijnstof PM<sub>10</sub> voor plangebied is 16,5 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie 2020 fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor plangebied is 9,6 µg/m<sup>3</sup>. Voor fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde

In directe omgeving van het plan zijn geen grote bedrijfsmatige emissiebronnen bekend die leiden tot een grote voorgrondbelasting

Het woon- en leef kwaliteit voor aspect luchtkwaliteit geschikt is voor de woonbestemming

### Conclusie(s) luchtkwaliteit

Vormt geen belemmering voor realisatie van het plan

## Externe veiligheid

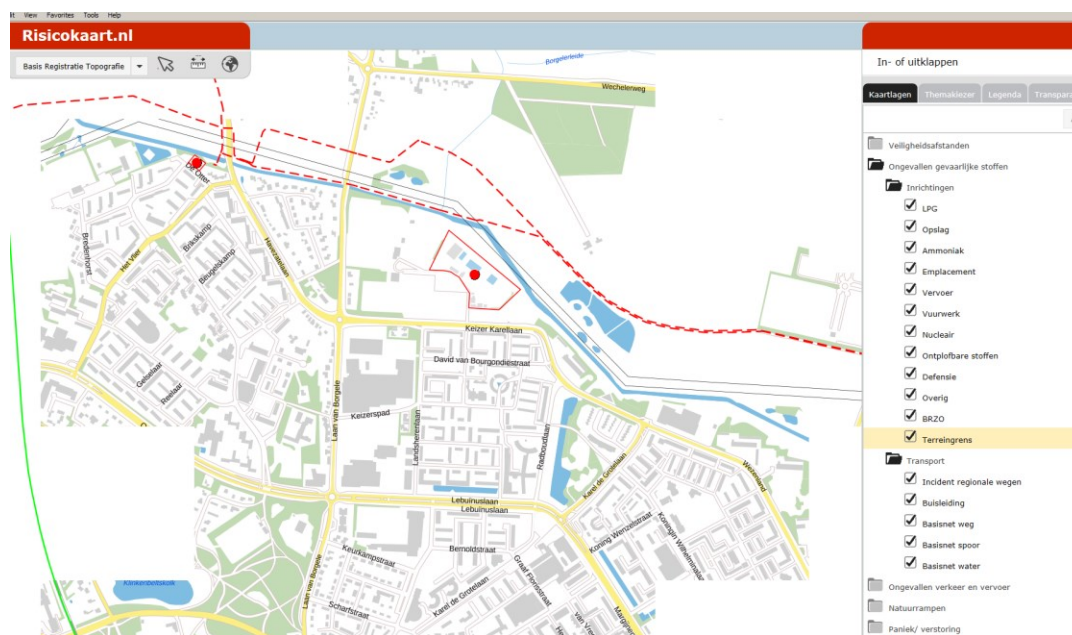
De in het plan opgenomen woningen zins een kwetsbare objecten te beoordelen op het aspect externe veiligheid. Het plan is getoetst aan de hand van de risicokaart [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

Plaatsgebonden risico: De woningen zijn niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico: De woningen zijn niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist

Op 400 meter ten noorden van het plan ligt een hoge druk aardgas buisleiding, Deze heeft een leidingdruk van 40 bar en diameter 159 mm. Het plan is gelegen buiten effectafstand aandachtsgebied van deze buisleiding

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie



## Bedrijven en milieuzonering

Voor de toets milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. In bijlage 1 van de VNG brochure wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

### Externe werking van het plan

Het plan voorziet niet in bedrijfsbestemmingen. Voor woonbestemming gelden geen richtafstanden

### Interne werking

#### Bedrijfsbestemming voormalige Auping

Aan de zuidzijde van het plan ligt nog een bedrijfsbestemming waarop de voormalige Aupingfabriek gevestigd is geweest. De enkelbestemming bedrijf heeft functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf :meubelfabriek en laat bedrijfs categorie toe tot categorie 2. Voor dit perceel wordt een apart plan met woonbestemming ontwikkeld. Totdat voor dit plan nog geen besluit is genomen, dient nog rekening te worden met de milieuruimte van deze bedrijfsbestemming Bij milieucategorie 2 is een bijbehorende grootste richtafstand 30 meter van toepassing. Wanneer bedrijf en woningen zijn gelegen in een gemengd gebied wordt uit gegaan van de richtafstand die hoort bij de eerst onderliggende milieucategorie (VNG brochure § 2.3)

Gezien de ligging van het plan in een stedelijke omgeving met overige bedrijven en detailhandel kan hier worden uitgegaan van gemengd gebied en richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan

De bouwmarkt Karwei op bestemming detailhandel met specifieke functie aanduiding bouwmarkt, als milieucategorie 2. Ook hier geldt de ligging in gemengd gebied en te toetsen richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan Het bedrijf Karwij wordt door het plan Landsherenlaan niet belemmerd in bedrijfsvoering, mits geluidscherm wordt geplaatst zoals onder advies geluid aangeduid en aanvullende voorzieningen getroffen om op 2<sup>e</sup> verdieping van westgevel woonblok A te voldoen aan geluidvoorschriften

### Conclusie(s) bedrijven en milieuzonering

Aan richtafstanden wordt voldaan

Plan leidt niet tot belemmering voor omliggende bedrijven



### **Vorm vrije MER beoordeling**

Met de uitgevoerde onderzoeken is voor de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, bedrijven, externe veiligheid en milieuzonering in het kader van het Besluit Milieu Effect Rapportage (M.E.R.) in voldoende mate aangetoond dat het plan voor de genoemde milieuaspecten geen significante negatieve milieugevolgen heeft en dat voor het plan geen rapport plan M.E.R. hoeft te worden opgesteld.

Wel zal hiervoor, voor zover dit nog niet is gedaan, ook nog de beoordeling van de quickscan flora en fauna met bevoegd gezag provincie Overijssel moeten worden afgestemd

### **Informatie**

Voor verdere informatie over dit advies kan je u contact met mij opnemen via 06-10667741 of h.Jansen@odijsselland.nl

Wil je bij eventuele correspondentie het nummer van het zaakdossier Z2019-00004651 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Henk Jansen

Adviseur bedrijven en milieuzonering

Omgevingsdienst IJsselland

Bijlage deeladvies geluid

**Aanvraaggegevens:**

Aanvrager:	gemeente Deventer
Contactpersoon:	Carolien Voogt
Tel.nr.	0570 69 42 11
Mailadres:	
Datum:	7 januari 2019

**Omschrijving adviesaanvraag:**

*Advies geluid – Landsherenlaan Deventer*

***Toelichting: de omschrijving in dit tekstblok dient gerelateerd te zijn aan de negen onderwerpen uit de "PDC-geluid" Ook de gewenste/noodzakelijke planning kan hier zo nodig onderdeel van zijn.***

**Bijbehorende documenten:**

1. Rapport Soundforce One, 'Aanvullende akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer' datum 18 december 2018, kenmerk 20181218/01
2. Rapport Buro Ontwerp & Omgeving 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Landsherenland, Deventer', Projectnummer 2696.01, datum 18 december 2018.

**Advies** (inzake één of meerdere producten uit de "PDC-Geluid")

## Ontwikkeling

Tussen de Karwei en de Rudolf van Diepholtstraat in Deventer worden 21 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de navolgende figuur is de ontwikkeling weergegeven:



Voor de ontwikkeling aan de Landsherenlaan zijn twee rapporten van een uitgevoerd akoestisch onderzoek behandeld.

1. Rapport Soundforce One, 'Aanvullende akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer' datum 18 december 2018, kenmerk 20181218/01
2. Rapport Buro Ontwerp & Omgeving 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Landsherenland, Deventer', Projectnummer 2696.01, datum 18 december 2018.

Wat ik begrijp is dat het rapport van Soundforce One (hierna 'SFO') een second opinion is op een eerder uitgevoerd rapport van Buro Ontwerp & Omgeving (hierna 'BOO'). Het eerder uitgevoerde rapport van BOO is hierop aangepast en gerapporteerd. Dit verklaart de verschijningsdatum van beide rapportages op 18 december 2018.

## Wettelijk kader

Hierover bestaat geen discussie. VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft het milieuaandachtsgebied aan en het Activiteitenbesluit geeft de normstelling aan. Overeenkomstig tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit is de volgende normstelling van toepassing:



Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit		
	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L <sub>A,r</sub> ,L <sub>T</sub> ) in dB(A)	Maximale geluidsbelasting (L <sub>A,max</sub> ) in dB(A)
Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	50	70
Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	45	65
Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	40	60
Letmaal	50	70

### Realisatievoorwaarden

In paragraaf 3.3.3 van het rapport van BOO wordt aangegeven dat op de perceelgrens van de westelijke woningen en Karwei een robuuste erfafscheiding wordt gerealiseerd van 3 meter hoog. Het realiseren van dit scherm vormt het uitgangspunt van deze verdere analyse.

### Rekenresultaten

De geluidsbelastingen op de woningen, opgenomen in de blokken B en C voldoen ruim aan de grenswaarden. De realisatie van deze woningen ondervindt géén belemmering vanwege het geluidsaspect.

#### Woningen blok A

De woningen in het westelijke gedeelte van het plan, opgenomen in blok A, ondervinden op de westgevel op de begane grond én de eerste verdieping geluidsniveaus die voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A). In deze gevels kunnen op de begane grond en de eerste verdieping zonder meer te openen delen (deuren en ramen) worden gerealiseerd.

Op de tweede verdieping (ter hoogte van de zolders) ondervinden de woningen geluidsbelastingen die hoger zijn dan de grenswaarde. Op de oostelijke gevel wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).

## Bevindingen

Naar aanleiding van kan het voorgaande kan als volgt overwogen worden:

1. Na te gaan hoe hoog het geluidsscherm uiteindelijk zou moeten worden om ook op de zolderverdieping te voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A). Met de resultaten van die berekening kan dan een goede onderbouwing worden gegeven voor het te nemen besluit (toepassen dove gevel of maatwerkvoorschriften Karwei).
2. Op grond van de hoogte van de geluidsbelastingen op de zolderdieping kunnen op deze verdieping gevels met te openen delen worden gerealiseerd. Dan zijn wel maatwerkvoorschriften voor Karwei nodig. Het bestempelen als een normale gevel zou wel de gebruiksmogelijkheden van de zolderverdiepingen verhogen. Zo zou er in de toekomst een raam of dakkapel in kunnen worden geplaatst.
3. Als voor het toepassen van de dove gevels wordt gekozen dan moet dat worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aanbrengen van te openen ramen of dakkapellen is niet is toegestaan. De toekomstige woningeigenaren dienen hiervan op de hoogte te worden gebracht vóór de aankoop van de woningen.
4. Bij toepassen van dove gevels aan de zijde van Karwei kan achter die gevels de zolderruimte als slaapkamer in gebruik worden genomen. Daglichttoetreding en ventilatie kan plaatsvinden via de van Karwei af gekeerde gevel.

## Conclusies / aanbevelingen:

Dove gevels voor de naar Karwei toe gekeerde dakdelen van de woningen in blok A zijn toepasbaar.

Voor de afweging om de dove gevels toe te passen is het raadzaam om inzicht te hebben in de hoogte van de benodigde erfafscheiding, die nu 3 meter bedraagt.

## Opsteller/datum:

Naam:	Hugo Sandorp
Tel.nr.:	06 30 02 62 42
Mailadres:	<a href="mailto:h.sandorp@odijsselland.nl">h.sandorp@odijsselland.nl</a>
Datum advies:	9 januari 2019



Bijlage: deeladvies bodem

## **Bodemadvies Landsherenlaan / Keizer Karellaan (ong) te Deventer**

Onderwerp: Beoordeling inhoudelijk t.b.v. een bestemmingsplanwijziging

Zaaknummer Z2018-00011361

Oprachtgever beoordeling: gemeente Deventer

Datum :4-12-2018

Opsteller advies: Wendy Klein Douwel-Ogink

Tegen gelezen door: n.v.t.

### **Onderzoekslocatie**

Adres onderzoeklocatie: Keizer Karellaan ong te Deventer

Rapport: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Keizer Karellaan (ong) te Deventer, versie 2, Greenhouse Advies, 3 mei 2018, projectcode EFY00117

Locatienummer (in bodeminformatiesysteem): AA015002129

Rapportnummer (in BIS): AA015012194

---

### **Inleiding**

Aanleiding voor de beoordeling is de geplande ontwikkeling van de locatie voor woningbouw (wijziging functie). Op de locatie heeft een laboratoriumschoon gestaan welke inmiddels is gesloopt. Planning is om op de locatie 21 woningen te bouwen.

### **Conclusie**

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op de locatie.

### **Aanbeveling**

#### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond niet overal toepasbaar is. Voor de toepassing op een andere locatie gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

### Nadere onderbouwing van advies

#### Onderzoeksopzet

- Het vooronderzoek is voldoende uitgevoerd.
- Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie een laboratoriumschool heeft gestaan. Bij een in 2011 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Er zijn verder, voor zover bekend, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd.

#### Beoordeling Resultaten:

- Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- Bij de maaiveldinspectie op het maaiveld en bij de gegraven gaten zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

#### Analyseresultaten grond:

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, zink en/of PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten in de bovengrond vormen geen belemmering voor de bouwplannen;
- In de bovengrond is analytisch geen aan asbest aangetoond;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan onderzochte componenten.

#### Analyseresultaten grondwater:

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

Retouradres: Postbus 40252, 8004 DG Zwolle  
of Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle

Gemeente Deventer  
Hendrik Meerbeek

Onderwerp: Z2019-00004651  
Milieuadvies Landsherenlaan te Deventer

### Plan

Het plan landsherenlaan Deventer voorziet in de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw (wijziging functie). Op de locatie heeft een laboratoriumschool gestaan welke inmiddels is gesloopt. Planning is om op de locatie 21 woningen te bouwen met bijbehorende ontsluiting, groen en parkeerplaatsen. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

### Adviesvraag

Langs deze weg zend ik u de Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. ter beoordeling door. Het heeft betrekking op de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie aan de Landsherenlaan in Deventer. Nu zijn in deze stedelijke omgeving 21 woningen beoogd. Indien wenselijk kan ik u het conceptontwerpbestemmingsplan en de onderzoeken, die reeds zijn uitgevoerd, toezenden. Ik verneem graag van u aan wie ik deze kan toezenden. Voor dit project wil ik u verzoeken om de beoordeling zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Bij voorbaat dank voor uw reactie!

**Conclusies** De milieuaspecten, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering zijn voldoende onderzocht en geven geen belemmering voor realisatie van het plan.

Geluid: Voor geluid van bouwmarkt Karwei zijn maatregelen nodig voor de geluidbelasting op de westelijke gevel van woonblok A. Met een geluidscherm van 3 m hoog is geluid op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping af te schermen. Voor geluid 2<sup>e</sup> verdieping (zolder), geluidbelasting tot etmaalwaarde 53 dB(A) zijn aanvullende voorzieningen of maatregelen nodig. Dat kan door ontwerp 2<sup>e</sup> verdieping aan westzijde met "dove" gevels. Ook kan gekozen worden om met maatwerkbesluit op basis van het Activiteitenbesluit op hoogte 2<sup>e</sup> verdieping gemotiveerd een hogere geluidbelasting toe te staan.

M.E.R. Met de onderzoeken is in het kader van het Besluit Milieu Effect Rapportage (M.E.R.) in voldoende mate aangetoond dat het plan voor de genoemde milieuaspecten geen significante negatieve milieugevolgen heeft en dat voor het plan geen rapport plan M.E.R. hoeft te worden opgesteld.

**Contactgegevens aanvrager**

<b>Gemeente</b>	Gemeente Deventer
<b>Contactpersoon Functie</b>	Hendrik Meerbeek Juridisch planoloog
<b>Telefoonnummer</b>	06-22257724
<b>E-mailadres</b>	h.meerbeek@deventer.nl
<b>Datum aanvraag</b>	19 maart 2019
<b>Zaaknummer IJVI</b>	Z2019-00004651
<b>Milieulocatie</b>	Landsherenlaan te Deventer

**Contactgegevens behandelaar + Collegiale toets (indien van toepassing)**

<b>Omgevingsdienst Ijsselland</b>	Henk Jansen Adviseur bedrijven en milieuzonering
<b>Telefoonnummer</b>	06-10667741
<b>E-mailadres</b>	h.jansen@odijsselland.nl
<b>Datum advies</b>	17 april 2019
<b>Naam betrokken collega</b>	
<b>Telefoonnummer</b>	
<b>E-mailadres</b>	
<b>Datum advies</b>	

**Bijbehorende documenten**

-	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Landsherenlaan te Deventer, buro ontwerp & omgeving, 19 maart 2019, projectnummer 2696.01
-	Planverbeelding buro ontwerp & omgeving, 13 maart 2019 projectnr. 2696.01
-	Bijlage 2, akoestisch onderzoek industrielawaai Landsgerenlaan Deventer buro ontwerp & omgeving 29 januari 2019
-	Bijlage 3: aanvullende schermberekening Sound Force One
-	Bijlage 4: berekening minimale schermhoogte
-	Bijlage 5: akoestisch onderzoek wegverkeer 29 januari 2019
-	Bijlage 6: verkennend bodem- en asbestonderzoek, Greenhouse advies 3 mei 2018
-	Bijlage 7: quick scan flora en fauna, Eco Tierra, 17 januari 2018
-	Bijlage 8: Watertoets, waterschap Drents Overijsselse Delta 21-12-2018
-	Deel-advies geluid ,dhr. H. Sandorp Omgevingsdienst Ijsselland 7 januari 2019
-	Deel-advies boden mw. W. Klein Douwel-Ogink , 4-12-2018 Z2018-00011361

Bij dit advies zijn naast de bovengenoemde documenten, de volgende databases geraadpleegd:

- [www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl)
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- IJVI-milieulocaties en –inrichtingen omgeving
- [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)
- Grootschalige concentratie kaarten lucht emissie (GCN-kaarten)

## Inleiding

Bij dit milieuvadvisie wordt geadviseerd over de milieuaspecten lucht/geur, geluid, externe veiligheid, bodem en bedrijven- en milieuzonering. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent de aspecten archeologie en cultuurhistorie wordt verwezen naar de plantoetsers van de eigen gemeente Deventer. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent de watertoets wordt verwezen naar het bevoegde Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor een beoordeling en/of advisering omtrent een toets die betrekking heeft op de Wet natuurbescherming wordt verwezen naar de gedeputeerde staten van de provincie Overijssel.

## Geluid

### Verkeerslawaai

Het plan is gelegen in de zone van twee zonering plichtige wegen : Laan van Borgele en de Keizer Karellaan. Een rapport verkeerslawaai is bij het plan gevoegd (bijlage 5). Het rapport is akkoord: Uitgegaan is van actuele verkeersintensiteiten en verdelingen met autonome groei tot 2030, juiste wegvakgegevens en juiste methode Reken en meetvoorschrift 2012 is gevolgd. Daarbij is niet alleen de geluidbelasting van de beide genoemde zonering plichtige 50 km /uur wegen berekend maar ook van de aansluitende Landsherenlaan en Havezatelaan, beide 30 km/uur wegen. Een 30 km/uur weg is niet zonering plichtig. Maar voor de ruimtelijke beoordeling van een goed- woon- en leefklimaat wel van belang en meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat geluidbelasting wegverkeerslawaai op alle beoordelingspunten ruim is gelegen onder de voorkeursgrenswaarde Laden 48 dB .Er zijn geen hogere waarden nodig en voor wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon en leefklimaat.

### Geluid van bouwmarkt Karwei.

Aan de westzijde van het plan is de bouwmarkt Karwei gevestigd op het adres Keizer Karellaan 2a . Bij het plan is een akoestisch rapport industrielawaai gevoegd (bijlage 2) waar in de geluidbelastingen van dit bedrijf op het plan zijn berekend. Op dit onderzoek is een aanvullende berekening schermhoogte bijgevoegd door bureau Sound Force One (bijlage 3 en 4) OP dit akoestisch onderzoek is deel-advies gegeven door de heer H Sandorp van de Omgevingsdienst IJsselland op 7 januari 2019,.Het deel-advies is bijgevoegd.

Resultaat onderzoek: Uit onderzoek blijkt geluidbelasting op westgevel woonblok A , zonder afscherming, boven geluidniveaus Activiteitenbesluit en richtwaarde stedelijke omgeving. Uit de aanvullende berekening van bureau Sound Force One blijkt dat de geluidbelasting op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping terug gebracht tot onder deze normen met een robuust geluidscherm van 3 meter hoogte, zoals is ingetekend en doorgerekend in bijgevoegd onderzoeksrapport van Sound Force One 18 januari 2019 (bijlage 3) .

Advies is om de bouw van dit scherm te borgen in het plan of planregels

### Geluidbelasting op 2<sup>e</sup> verdieping (zolder)

Het scherm van 3 meter is onvoldoende hoog om ook de geluidbelasting op westgevel/dakvlak op 2<sup>e</sup> verdieping (zolderverdieping) af te schermen. Daar is nog een geluidbelasting etmaalwaarde 53 dB(A) (bijlage 2 waarneempunten 05, 07, 11, 13 en 15 op 7.5 m boven maaiveld) en Vanuit de vrije indeelbaarheid van een woning is de zolderverdieping te beschouwen als een geluidgevoelige ruimte.



Uit een aanvullende de schermhoogteberekening (bijlage 3) blijkt dat om ook op 2e verdieping aan geluidsnormen te voldoen een scherm hoogte van minsten 8.2 meter is benodigd . Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk en niet haalbaar. Om ook deze overschrijding te kunne “oplossen” zijn 2 keuzes mogelijk. Het betreffende geluid belaste westelijke dakvlak van woonblok A wordt uitgevoerd als “dove gevel”. Dat wil zeggen geen te openen raamdelen in dak of dakkappen met te openen ramen mogelijk. Dit moet dan in de planregels worden geborgd. Een dove gevel geeft wel gebruiksbeperkingen. Bevoegd gezag kan ook kiezen voor het opnemen van een maatwerkvoorschrift op basis van artikel 2.20 het Activiteitenbesluit voor de betreffende inrichting , waarbij hogere geluidsbelastingen op 2<sup>e</sup> verdieping gemotiveerd toe te staan.

### Conclusie(s) geluid

- Aan voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai wordt voldaan en zijn geen hogere waarden benodigd. Ook is voor aspect verkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat passend bij een stedelijke omgeving.

- voor geluid van bouwmarkt Karwei zijn maatregelen benodigd om op de westgevel van het geprojecteerde woonblok A te voldoen aan geluidvoorschriften en goed woon- en leefklimaat. Met een robuust scherm van 3 meter hoogte , zoals ingetekend in de bijgevoegde schermberekening wordt daarin voorzien voor begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping, Advies is om dit scherm te borgen in het plan;

- voor 2<sup>e</sup> verdieping (zolder), zijn aanvullende maatregelen/voorzieningen nodig. Gekozen kan worden voor ontwerp westgevel /dakvlak op 2<sup>e</sup> verdieping als dove gevel of het nemen van een maatwerkbesluit op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit voor het toestaan van een hogere geluidniveau op deze hoogte;

### **Bodem**

Bij het plan is een: verkennend bodem- en asbestonderzoek gevoegd (bijlage 6) Op dit bodem rapport is deel-advies gegeven door mw. W. KleinDouwel-Ogink van de Omgevingsdienst IJsselland . Het deel-advies bodem is als bijlage bijgevoegd

### Conclusie

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op de locatie.

### Aanbeveling

#### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond niet overal toepasbaar is. Voor de toepassing op een andere locatie gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit

## Luchtkwaliteit

### Externe werking effecten van het plan

De ontwikkeling genereert zelf verkeer. Een ontwikkeling draagt in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> van meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Aangehouden is dat het woningprogramma 21 woningen omvat.

Als uitgangspunt voor het uitvoeren van de NIBM-toets wordt aangehouden dat de te realiseren woningen 6 ritten per woning per etmaal genereren. In het plan zijn 21 woningen opgenomen. In totaal zal de ontwikkeling dan 126 ritten per etmaal genereren. Op basis van dit aantal is de 'NIBM' toets uitgevoerd met gebruikmaking van de NIBM-tool, te vinden op de website van Kenniscentrum Infomil. Hierbij het effect op de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is bepaald.

Op grond van de analyse met de NIBM-tool worden vastgesteld dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen: de toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> bedraagt minder dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer		
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>		0,11
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>		0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

### Interne werking kwaliteit lucht op het plan

Uit de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland" blijkt dat: in het km vak waarin het plan is gelegen:

De achtergrond concentratie 2020 Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) voor plangebied is 17,2 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.

De achtergrondconcentratie 2020 fijnstof PM<sub>10</sub> voor plangebied is 16,5 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie 2020 fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor plangebied is 9,6 µg/m<sup>3</sup>. Voor fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde

In directe omgeving van het plan zijn geen grote bedrijfsmatige emissiebronnen bekend die leiden tot een grote voorgrondbelasting

Het woon- en leefkwaliteit voor aspect luchtkwaliteit geschikt is voor de woonbestemming

### Conclusie(s) luchtkwaliteit

Vormt geen belemmering voor realisatie van het plan

## Externe veiligheid

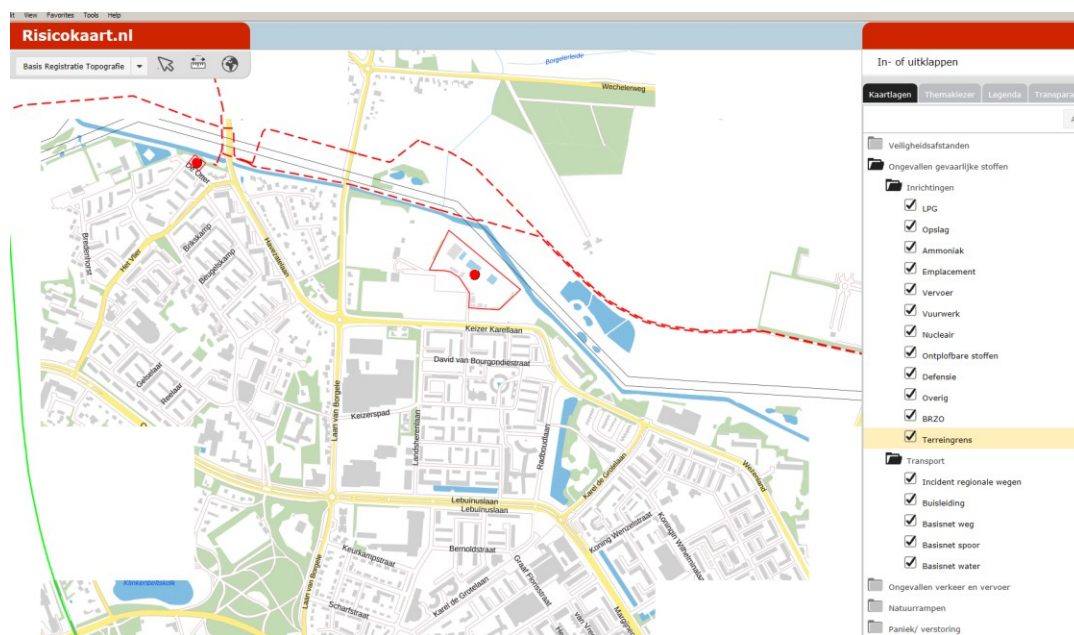
De in het plan opgenomen woningen zins een kwetsbare objecten te beoordelen op het aspect externe veiligheid. Het plan is getoetst aan de hand van de risicokaart [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

Plaatsgebonden risico: De woningen zijn niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico: De woningen zijn niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist

Op 400 meter ten noorden van het plan ligt een hoge druk aardgas buisleiding, Deze heeft een leidingdruk van 40 bar en diameter 159 mm. Het plan is gelegen buiten effectafstand aandachtsgebied van deze buisleiding

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie



## Bedrijven en milieuzonering

Voor de toets milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. In bijlage 1 van de VNG brochure wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

### Externe werking van het plan

Het plan voorziet niet in bedrijfsbestemmingen. Voor woonbestemming gelden geen richtafstanden

### Interne werking

#### Bedrijfsbestemming voormalige Auping

Aan de zuidzijde van het plan ligt nog een bedrijfsbestemming waarop de voormalige Aupingfabriek gevestigd is geweest. De enkelbestemming bedrijf heeft functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf :meubelfabriek en laat bedrijfs categorie toe tot categorie 2. Voor dit perceel wordt een apart plan met woonbestemming ontwikkeld. Totdat voor dit plan nog geen besluit is genomen, dient nog rekening te worden met de milieuruimte van deze bedrijfsbestemming Bij milieucategorie 2 is een bijbehorende grootste richtafstand 30 meter van toepassing. Wanneer bedrijf en woningen zijn gelegen in een gemengd gebied wordt uit gegaan van de richtafstand die hoort bij de eerst onderliggende milieucategorie (VNG brochure § 2.3)

Gezien de ligging van het plan in een stedelijke omgeving met overige bedrijven en detailhandel kan hier worden uitgegaan van gemengd gebied en richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan

De bouwmarkt Karwei op bestemming detailhandel met specifieke functie aanduiding bouwmarkt, als milieucategorie 2. Ook hier geldt de ligging in gemengd gebied en te toetsen richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan Het bedrijf Karwij wordt door het plan Landsherenlaan niet belemmerd in bedrijfsvoering, mits geluidscherm wordt geplaatst zoals onder advies geluid aangeduid en aanvullende voorzieningen getroffen om op 2<sup>e</sup> verdieping van westgevel woonblok A te voldoen aan geluidvoorschriften

### Conclusie(s) bedrijven en milieuzonering

Aan richtafstanden wordt voldaan

Plan leidt niet tot belemmering voor omliggende bedrijven



### **Vorm vrije MER beoordeling**

Met de uitgevoerde onderzoeken is voor de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, bedrijven, externe veiligheid en milieuzonering in het kader van het Besluit Milieu Effect Rapportage (M.E.R.) in voldoende mate aangetoond dat het plan voor de genoemde milieuaspecten geen significante negatieve milieugevolgen heeft en dat voor het plan geen rapport plan M.E.R. hoeft te worden opgesteld.

Wel zal hiervoor, voor zover dit nog niet is gedaan, ook nog de beoordeling van de quickscan flora en fauna met bevoegd gezag provincie Overijssel moeten worden afgestemd

### **Informatie**

Voor verdere informatie over dit advies kan je u contact met mij opnemen via 06-10667741 of h.Jansen@odijsselland.nl

Wil je bij eventuele correspondentie het nummer van het zaakdossier Z2019-00004651 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Henk Jansen

Adviseur bedrijven en milieuzonering

Omgevingsdienst IJsselland

Bijlage deeladvies geluid

**Aanvraaggegevens:**

Aanvrager:	gemeente Deventer
Contactpersoon:	Carolien Voogt
Tel.nr.	0570 69 42 11
Mailadres:	
Datum:	7 januari 2019

**Omschrijving adviesaanvraag:**

*Advies geluid – Landsherenlaan Deventer*

***Toelichting: de omschrijving in dit tekstblok dient gerelateerd te zijn aan de negen onderwerpen uit de "PDC-geluid" Ook de gewenste/noodzakelijke planning kan hier zo nodig onderdeel van zijn.***

**Bijbehorende documenten:**

1. Rapport Soundforce One, 'Aanvullende akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer' datum 18 december 2018, kenmerk 20181218/01
2. Rapport Buro Ontwerp & Omgeving 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Landsherenland, Deventer', Projectnummer 2696.01, datum 18 december 2018.

**Advies** (inzake één of meerdere producten uit de "PDC-Geluid")

## Ontwikkeling

Tussen de Karwei en de Rudolf van Diepholtstraat in Deventer worden 21 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de navolgende figuur is de ontwikkeling weergegeven:



Voor de ontwikkeling aan de Landsherenlaan zijn twee rapporten van een uitgevoerd akoestisch onderzoek behandeld.

1. Rapport Soundforce One, 'Aanvullende akoestisch onderzoek Karwei t.b.v. woningbouwplan Landsherenlaan Deventer' datum 18 december 2018, kenmerk 20181218/01
2. Rapport Buro Ontwerp & Omgeving 'Akoestisch onderzoek industriewelawaai Landsherenland, Deventer', Projectnummer 2696.01, datum 18 december 2018.

Wat ik begrijp is dat het rapport van Soundforce One (hierna 'SFO') een second opinion is op een eerder uitgevoerd rapport van Buro Ontwerp & Omgeving (hierna 'BOO'). Het eerder uitgevoerde rapport van BOO is hierop aangepast en gerapporteerd. Dit verklaart de verschijningsdatum van beide rapportages op 18 december 2018.

## Wettelijk kader

Hierover bestaat geen discussie. VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft het milieuaandachtsgebied aan en het Activiteitenbesluit geeft de normstelling aan. Overeenkomstig tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit is de volgende normstelling van toepassing:

Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit		
	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L <sub>A,r</sub> ,L <sub>T</sub> ) in dB(A)	Maximale geluidsbelasting (L <sub>A,max</sub> ) in dB(A)
Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	50	70
Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	45	65
Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	40	60
Letmaal	50	70

### Realisatievoorwaarden

In paragraaf 3.3.3 van het rapport van BOO wordt aangegeven dat op de perceelgrens van de westelijke woningen en Karwei een robuuste erfafscheiding wordt gerealiseerd van 3 meter hoog. Het realiseren van dit scherm vormt het uitgangspunt van deze verdere analyse.

### Rekenresultaten

De geluidsbelastingen op de woningen, opgenomen in de blokken B en C voldoen ruim aan de grenswaarden. De realisatie van deze woningen ondervindt géén belemmering vanwege het geluidsaspect.

#### Woningen blok A

De woningen in het westelijke gedeelte van het plan, opgenomen in blok A, ondervinden op de westgevel op de begane grond én de eerste verdieping geluidsniveaus die voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A). In deze gevels kunnen op de begane grond en de eerste verdieping zonder meer te openen delen (deuren en ramen) worden gerealiseerd.

Op de tweede verdieping (ter hoogte van de zolders) ondervinden de woningen geluidsbelastingen die hoger zijn dan de grenswaarde. Op de oostelijke gevel wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).



## Bevindingen

Naar aanleiding van kan het voorgaande kan als volgt overwogen worden:

1. Na te gaan hoe hoog het geluidsscherm uiteindelijk zou moeten worden om ook op de zolderverdieping te voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A). Met de resultaten van die berekening kan dan een goede onderbouwing worden gegeven voor het te nemen besluit (toepassen dove gevel of maatwerkvoorschriften Karwei).
2. Op grond van de hoogte van de geluidsbelastingen op de zolderdieping kunnen op deze verdieping gevels met te openen delen worden gerealiseerd. Dan zijn wel maatwerkvoorschriften voor Karwei nodig. Het bestempelen als een normale gevel zou wel de gebruiksmogelijkheden van de zolderverdiepingen verhogen. Zo zou er in de toekomst een raam of dakkapel in kunnen worden geplaatst.
3. Als voor het toepassen van de dove gevels wordt gekozen dan moet dat worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aanbrengen van te openen ramen of dakkapellen is niet is toegestaan. De toekomstige woningeigenaren dienen hiervan op de hoogte te worden gebracht vóór de aankoop van de woningen.
4. Bij toepassen van dove gevels aan de zijde van Karwei kan achter die gevels de zolderruimte als slaapkamer in gebruik worden genomen. Daglichttoetreding en ventilatie kan plaatsvinden via de van Karwei af gekeerde gevel.

## Conclusies / aanbevelingen:

Dove gevels voor de naar Karwei toe gekeerde dakdelen van de woningen in blok A zijn toepasbaar.

Voor de afweging om de dove gevels toe te passen is het raadzaam om inzicht te hebben in de hoogte van de benodigde erfafscheiding, die nu 3 meter bedraagt.

## Opsteller/datum:

Naam:	Hugo Sandorp
Tel.nr.:	06 30 02 62 42
Mailadres:	<a href="mailto:h.sandorp@odijsselland.nl">h.sandorp@odijsselland.nl</a>
Datum advies:	9 januari 2019



Bijlage: deeladvies bodem

## **Bodemadvies Landsherenlaan / Keizer Karellaan (ong) te Deventer**

Onderwerp: Beoordeling inhoudelijk t.b.v. een bestemmingsplanwijziging

Zaaknummer Z2018-00011361

Oprachtgever beoordeling: gemeente Deventer

Datum :4-12-2018

Opsteller advies: Wendy Klein Douwel-Ogink

Tegen gelezen door: n.v.t.

### **Onderzoekslocatie**

Adres onderzoeklocatie: Keizer Karellaan ong te Deventer

Rapport: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Keizer Karellaan (ong) te Deventer, versie 2, Greenhouse Advies, 3 mei 2018, projectcode EFY00117

Locatienummer (in bodeminformatiesysteem): AA015002129

Rapportnummer (in BIS): AA015012194

---

### **Inleiding**

Aanleiding voor de beoordeling is de geplande ontwikkeling van de locatie voor woningbouw (wijziging functie). Op de locatie heeft een laboratoriumschoon gestaan welke inmiddels is gesloopt. Planning is om op de locatie 21 woningen te bouwen.

### **Conclusie**

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op de locatie.

### **Aanbeveling**

#### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond niet overal toepasbaar is. Voor de toepassing op een andere locatie gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

### Nadere onderbouwing van advies

#### Onderzoeksopzet

- Het vooronderzoek is voldoende uitgevoerd.
- Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie een laboratoriumschool heeft gestaan. Bij een in 2011 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Er zijn verder, voor zover bekend, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd.

#### Beoordeling Resultaten:

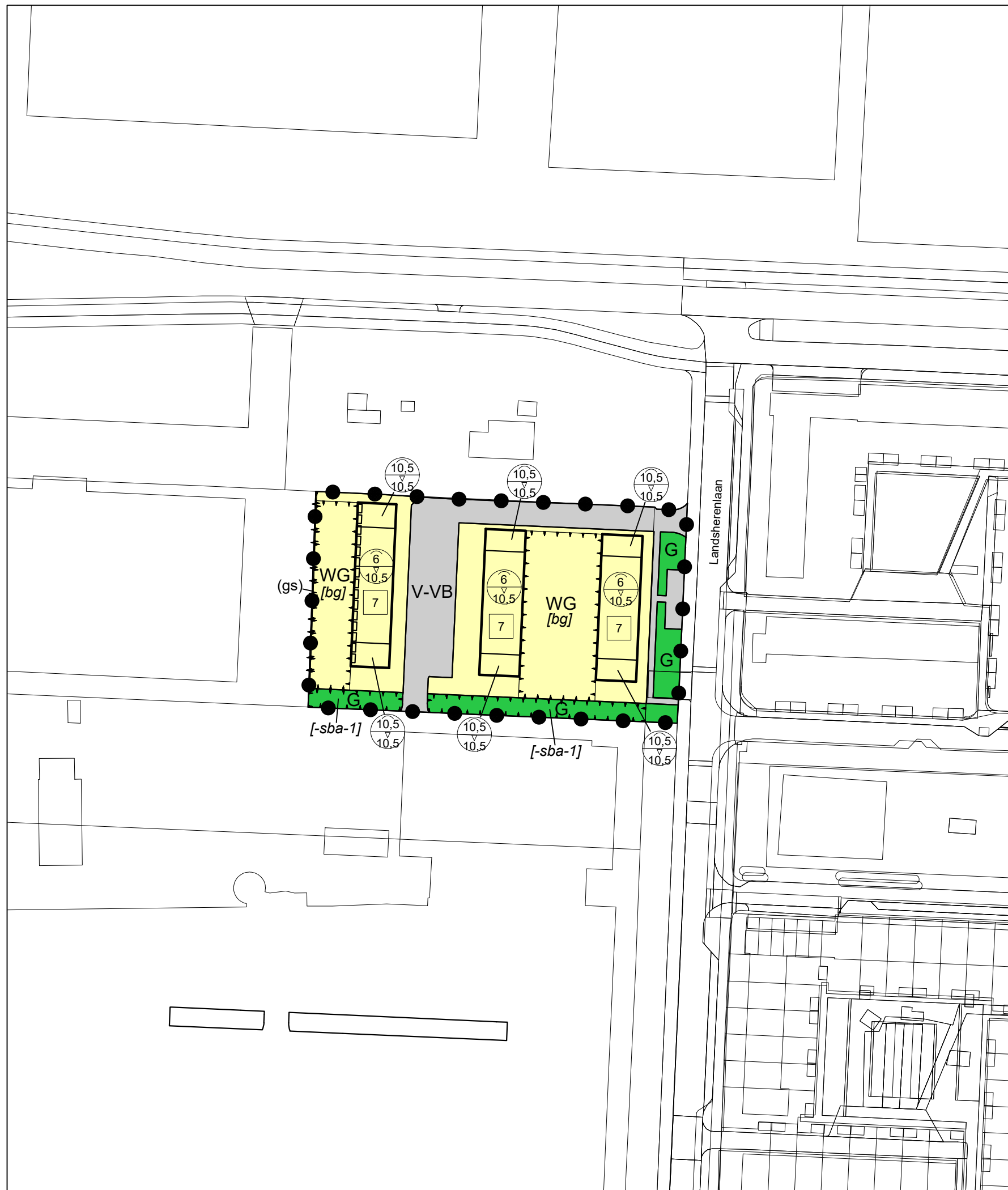
- Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- Bij de maaiveldinspectie op het maaiveld en bij de gegraven gaten zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

#### Analyseresultaten grond:

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, zink en/of PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten in de bovengrond vormen geen belemmering voor de bouwplannen;
- In de bovengrond is analytisch geen aan asbest aangetoond;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan onderzochte componenten.

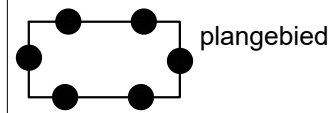
#### Analyseresultaten grondwater:

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



# LEGENDA

## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WG Woongebied

## AANDUIDINGEN

- [bg] bijgebouwen
- [-sba-1] specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten
- (gs) geluidscherm
- bouwvlak
- 7 maximum aantal wooneenheden
- 6  
▽  
10,5 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- gevellijn

## VERKLARING

- 35  
37 gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Landsherenlaan

schaal : 1 : 1000  
 formaat : A3  
 projectnummer : 2696.01  
 bladnummer : 1  
 aantal bladen : 1  
 Identificatiecode : NL.IMRO.0150.P374-OW01

datum : 11-04-2019  
 datum ondergrond : september 2018  
 voorontwerp : 20-12-2018  
 ontwerp : 11-04-2019  
 vaststelling : -

gemeente Deventer

