

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Olsterweg 27 NvU

**1- Notagegevens**

Notanummer 2020-000512  
Datum 31-03-2020  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 19-05-2020  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	19-05-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling	29-04-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	06-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-05-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-05-20

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten  
Volmacht wethouder  
Machtiging eigenaren instemming NvU

B & W d.d.: 19-05-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Olsterweg 27;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

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

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

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee  
Bekendmaking conform Awb Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Het plangebied Olsterweg 27 ligt aan de rand van het dorp Diepenveen. Het terrein van het vroegere grondverzetbedrijf bevindt zich op een achtererf achter de bedrijfswooning aan de Olsterweg 27. Als gevolg hiervan heeft het (kleinschalige) plangebied een besloten karakter.

Eind juli 2018 is er een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van de realisatie van vier vrijstaande woningen op de locatie van het voormalige grondverzetbedrijf te onderzoeken. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In samenspraak met de gemeente Deventer zijn er door initiatiefnemer verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het terrein onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor deze locatie, welke in de Nota van Uitgangspunten is getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten. In de intentiefase van is aangetoond dat de bouw van vier woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende gemeentelijke beleidskaders. De Nota van Uitgangspunten met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan vormt, nadat deze is vastgesteld, de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

### Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de gebiedsontwikkeling op onderhavige locatie, waarna de plannen nader uitgewerkt kunnen worden. Concreet betreft het de realisatie van vier vrijstaande woningen op dit perceel.

### Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Visie Duurzaam Deventer

### Argumenten voor en tegen

Door deze planontwikkeling ontstaat de kans om de historisch gegroeide bedrijfsbebouwing op het achterterrein van Olsterweg 27 aan de rand van het dorp Diepenveen te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van 4 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein heeft een eenvoudige hoofdopzet. Overeenkomstig de ontsluiting voor het bedrijf is er op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Olsterweg gesitueerd die het achterliggende terrein ontsluit. De ontsluitingsweg wordt als inrit ingericht. Het plangebied komt in (mandelig) eigendom en beheer bij de toekomstige eigenaren en bewoners van de nieuwe woningen. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt afgeweken van de lijn dat openbare wegen en/of parkeerplaatsen in eigendom door de gemeente worden overgenomen. Hier zijn de toekomstige (openbare) weg en of (openbare) parkeerplaatsen niet beheersbaar voor de gemeente vanwege beperkte bereikbaarheid, specifieke ligging van de locatie, schaalgrootte en aard van het gebied of gebruikers. De afvalcontainers moeten bijvoorbeeld aan de Olsterweg worden aangeboden door de toekomstige bewoners.

De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. In de stedenbouwkundige verkenning is hier rekening mee gehouden.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een inrichtingsplan op te stellen voor deze

ontwikkeling dat voldoet aan het stedenbouwkundig plan en voor wat betreft de aansluiting op de openbare ruimte (oa. riolering), aan betreffende onderdelen van het PvE Openbare Ruimte.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg, de bezonningssituatie, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

Door deze herontwikkeling neemt het aantal m<sup>2</sup> verharding af, dat maakt deze plek minder gevoelig voor hittestress. Een groenere inrichting met huizen met tuinen bevordert de beleving en leefbaarheid van de locatie en heeft een positief effect op de gezondheid.

De warmtevraag van de woningen wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. De woningen worden gasloos, conform huidige wet- en regelgeving.

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

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden.

In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden geïnformeerd, die over het algemeen positief zijn ontvangen. De eigenaar van de bedrijfswoning aan de Olsterweg 27 is één van de initiatiefnemers van het plan.

In verband met de huidige coronamaatregelen vindt de initiatiefnemer het niet verantwoord om ter plaatse een informatiebijeenkomst te houden. Om de buurtbewoners en direct belanghebbenden toch te informeren over de plannen van de locatie-ontwikkeling is er op 15 april jl. door de ontwikkelaar een persoonlijke brief met bijlagen over de plannen in de brievenbus bezorgd bij omwonenden. Ook zijn buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om rechtstreeks contact op te nemen met de ontwikkelaar voor meer informatie. Dit leidde tot één telefoontje van een omwonende die informerende vragen had die de ontwikkelaar kon beantwoorden.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### **Financiële consequenties**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt.

### **Aanpak/uitvoering**

Indien en nadat uw college heeft ingestemd met deze Nota van uitgangspunten zal er een concept anterieure overeenkomst aan de eigenaren worden voorgelegd. De eigenaren hebben overeenstemming met Dat Staat Vastgoed B.V. die de ontwikkeling van het terrein naar wonen gaat oppakken. De omzetting van bedrijfswoning met nummer Olsterweg 27 naar de bestemming 'wonen' zal worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.

De anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Datum: 30-03-2020  
Kenmerk (E-suite-nummer): 92360-2020

## Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling aan de Olsterweg 27 te Diepenveen (gemeente Deventer)

**DAT STAAT  
VASTGOED**

**J.W. Brunshorst**  
directeur

*Privéadres:*  
Graanweg 72  
7242 AV Lochem  
Mobiel: 06 - 50647943

**Dat Staat Vastgoed B.V.**

Postbus 98, 7240 AB Lochem Hanzeweg 11-13, 7241 CR Lochem  
tel: 0573 - 22 26 55 fax: 0573 - 25 64 33  
e-mail: j.brunshorst@kreunenbouw.nl  
IBAN: NL92RABO 0336657366 K.v.K.: 08089366

akkoord

gemeente Deventer

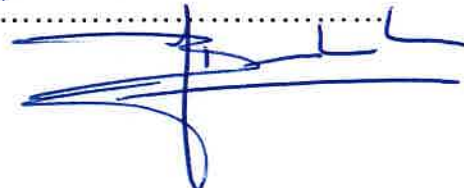
akkoord

30-3-2020

exploitant(en)

Dat Staat Vastgoed B.V.

J.W. Brunshorst





Particulier ruimtelijk initiatief

# Olsterweg 27 Diepenveen

Nota van uitgangspunten

Definitief februari 2020

Kenmerk 92360-2020

Uitgave : Definitief, februari 2020  
Teams : IBL en PRO  
Telefoonnummer :



**Inhoud**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding van de herontwikkeling	5
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>6</b>
2.1	Stedenbouwkundige / landschappelijke context	6
2.2	Plangebied	6
2.3	Eigendomssituatie	8
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Deventer omgevingsvisie voor Diepenveen	9
3.2	Deventer energieneutraal 2030	9
3.3	Woonvisie Deventer 2018	9
3.4	Regionale woonvisie West Overijssel	10
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Monumentale waarde	10
3.7	Welstandsnota	10
3.8	Groen	11
3.9	Water	11
3.10	Overige beleidskaders & Conclusie Beleid	12
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>13</b>
4.1	Algemeen	13
4.2	Doelgroep en programma	13
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Parkeren	14
4.5	Duurzaamheid en energie	14
4.6	Water, groen en ecologie	16
4.7	Milieuaspecten	16
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	21
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>22</b>





# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze nota bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op het terrein van Olsterweg 27 te Diepenveen, gemeente Deventer. Het zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en is daarna basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

## 1.2 Aanleiding van de herontwikkeling

Het betreffende perceel is langgerekt van vorm en bevindt zich achter de huidige bedrijfswoning aan de Olsterweg. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich achterkanten van de woningen aan de Driehoeksweg.

Op de locatie staat bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Er was tot voor kort een aannemingsbedrijf gevestigd.

Door de initiatiefnemers Knippenberg en Jolink is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken.



Fig. 1. Ligging plangebied in Diepenveen

## 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van vier koopwoningen in de vrije sector wordt enerzijds de woningvoorraad in dit deel van Diepenveen vergroot. Anderzijds is het aannemingsbedrijf beëindigd en wordt met de plannen in kwalitatieve zin beoogd het bedrijfsterrein te bebouwen: op eigentijdse wijze en met respect voor de stedenbouwkundige context. De huidige bedrijfswoning gaat met deze planontwikkeling mee met de wijziging van het bestemmingsplan etc.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Stedenbouwkundige / landschappelijke context

Het te ontwikkelen gebied in het noordelijke deel van Diepenveen is gelegen in het zandlandschap met ruimtelijk verdichte dekzandruggen. Vanuit de dorpskern is er op veel plaatsen zicht op het omringende landschap; de dorpsranden zijn "rafelig" en open.

De omliggende dragers van de landschapsstructuur zijn:

- ten westen de zandwetering in het weteringenlandschap met openheid in de laagtes;
- ten oosten een laanstructuur (langs de Molenweg) die een verbinding legt tussen stad en land en een historische verbinding is tussen Deventer en omgeving;
- escomplexen met randbeplanting.

De aanwezigheid van landgoederen in de omgeving, waaronder Oud Rande, is dominant in het landschap. Deze buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland.

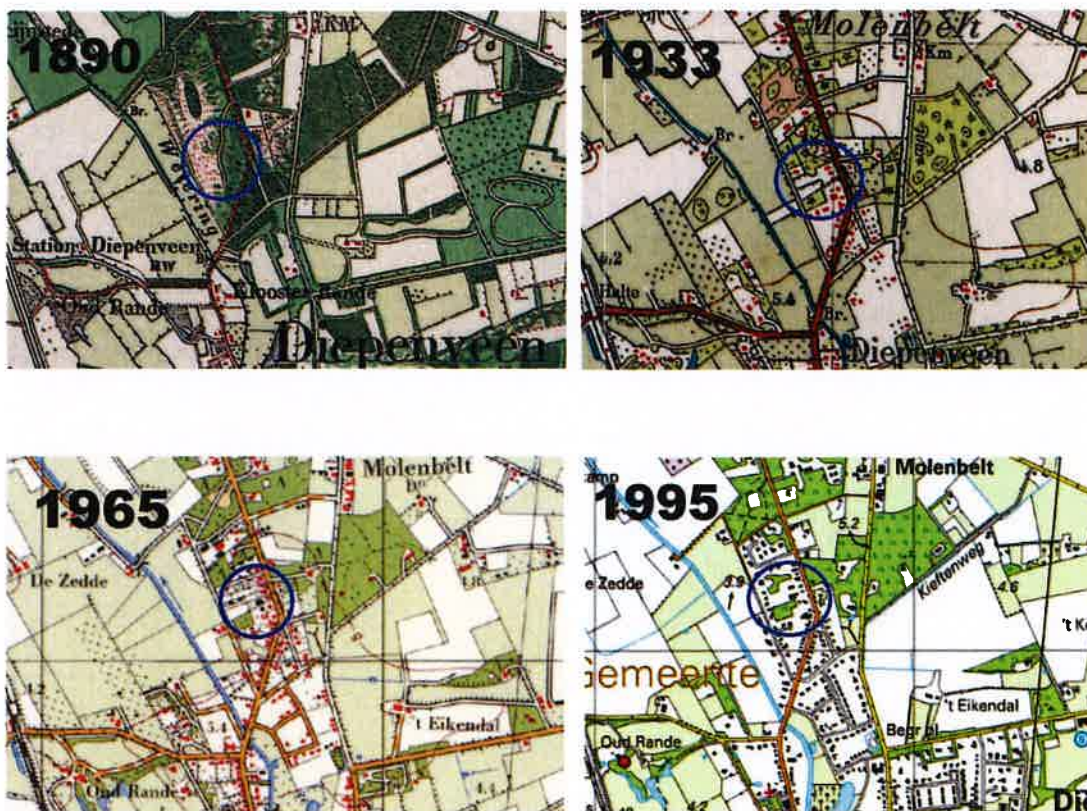


Fig. 2. Oude landkaarten tonen de ontwikkeling van de locatie in de loop der jaren.

Op de kaart van 1933 is de woning Olsterweg 27 voor het eerst aangegeven. De bedrijfsbebouwing staat vanaf 1965 op de kaart.

### 2.2 Plangebied

De Olsterweg ligt in het noordelijke deel van Diepenveen. Het plangebied bevindt zich ten westen van de Olsterweg, ten oosten van de Driehoeksweg en ten zuiden van de Dennenhoek en het dorp Molenbelt. Het betreft een bedrijfswoning aan de Olsterweg ("lintbebouwing") met daarachter een achtererf. Dit achtererf is tientallen jaren gebruikt voor een aannemingsbedrijf. Het is inmiddels geheel van bedrijfsbebouwing voorzien en/of verhard. Links en rechts bevinden zich achtertuinen van de naastgelegen woningen.

Door deze situering heeft het plangebied een besloten karakter. Het erf wordt ontsloten door een inrit aan de Olsterweg en een pad naar de Driehoeksweg (zie fig. 3).



Fig. 3. Begrenzing plangebied en Kadastrale situatie

De Olsterweg kenmerkt zich, stedenbouwkundig gezien, door "lintbebouwing": aan de route tussen Diepenveen en Olst staan vrijstaande woningen. Deze zijn in de afgelopen eeuw in de loop der jaren gebouwd en vertonen een sterke "eenheid in verscheidenheid". De woningen zijn traditioneel vormgegeven: zadeldaken cq. Mansardekappen en gemetselde gevels met daarin relatief kleine openingen voor de kozijnen. De woningen zijn veelal voorzien van diepe achtertuinen. Hierdoor ontstaat een overwegend "groen" binnengebied met **extensieve bebouwing**. Het plangebied omvat het bedrijfsperceel dat zich achter de woning Olsterweg 27 bevindt. Op de luchtfoto is goed te zien dat het terrein geheel verhard is, inclusief de bedrijfsbebouwing.



Fig.4. Huidige situatie

In 2017 is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van het plangebied. In de naastgelegen achtertuinen blijkt nog veel "groen" aanwezig, met name in het achterste deel van de tuinen. De intentie is om met de plannen hierop aan te sluiten door een groene impuls met (grotere) bomen etc.:

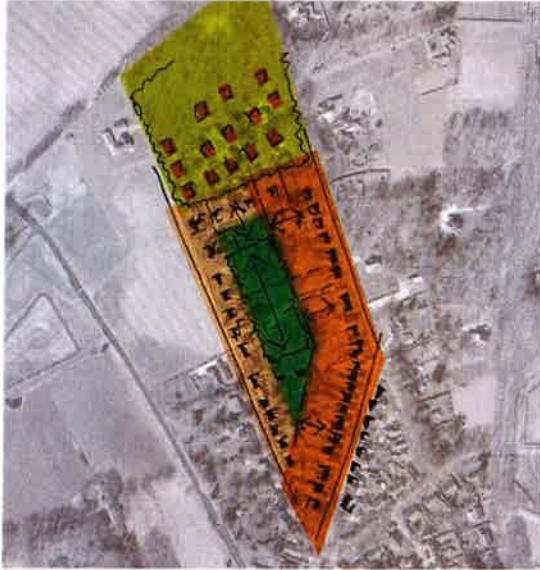


Fig. 5. Analyse plangebied

### 2.3 Eigendomssituatie

De locatie bestaat uit drie percelen (DPV00A6401, DPV00A6402 en DPV00A6403), met gedeeld eigendom bij de drie initiatiefnemers. Na oplevering komen de nieuwe percelen en woningen in eigendom van de bewoners.

Het pad naar de Driehoeksweg en een strook grond aan de westzijde zal aan de achterburen worden verkocht:

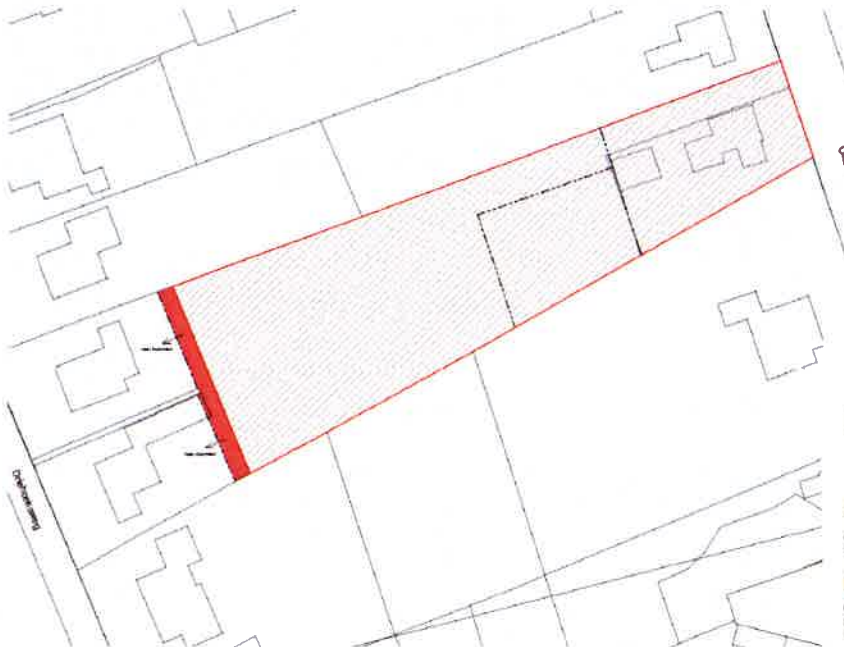


Fig. 6 De in rood gearceerde strook grond en het pad naar de Driehoeksweg

## 3 Relevant beleidskader

### 3.1 Deventer omgevingsvisie voor Diepenveen

In deze visie wordt op hoofdlijnen een beeld geschetst van de opgaven en ambities in de gemeente. Het is een verhaal over waar we o.a. in Diepenveen staan en waar we samen naar toe willen. E.e.a. op basis van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet is in het leven geroepen om de steeds snellere veranderingen in de maatschappij samen aan te kunnen. De wet bundelt 26 (bestaande) wetten en regels op het gebied van wonen, mobiliteit, milieu, natuur en water in één wet. Dit moet leiden tot meer inzicht en betere, snellere besluitvorming, samenhang etc. Initiatief vanuit de samenleving is daarbij leidend.

In het deel van de Omgevingsvisie voor Diepenveen zijn, na een interactief proces, ambities opgenomen: onder andere dat de woonkwaliteiten in het dorp, die dankzij rust, ruimte en groen zijn ontstaan behouden dienen te blijven. Ook dient het groene karakter van de dorpen gekoesterd te worden. Woningen worden meer duurzaam en levensloopbestendig gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen ondersteunen bestaande groene kwaliteiten van lanen, linten, parken en bos. De relatie met het omliggende landschap (vooral bij de overgangen, groene ruimtes en historische routes dienen gekoesterd en op onderdelen versterkt te worden. Bij nieuwbouw zoveel mogelijk binnen de bestaande grenzen (bebouwde kom) bouwen en met name voor de doelgroepen starters en ouderen. De omzetting van het bedrijfsterrein naar wonen past in de Omgevingsvisie voor Diepenveen.

### 3.2 Deventer energieneutraal 2030

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

### 3.3 Woonvisie Deventer 2018

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

1. *Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven in met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.*
2. *Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.*
3. *Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.*

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden:

'Betaalbaar, compleet en divers', 'Goed wonen in wijken en dorpen', 'Duurzaam wonen' en 'Vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp gecombineerd met de uitgangspunten van de Woonvisie.

Uit de Woonvisie: "Het is zaak met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name de jongeren en ouderen vanuit de kern.  
Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014. De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijsklassen."

### 3.4 Regionale woonvisie West Overijssel

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogramming, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

### 3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan "Actualisering Analoge Bestemmingsplannen" dat 1 juni 2016 is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijf" met functie-aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf".

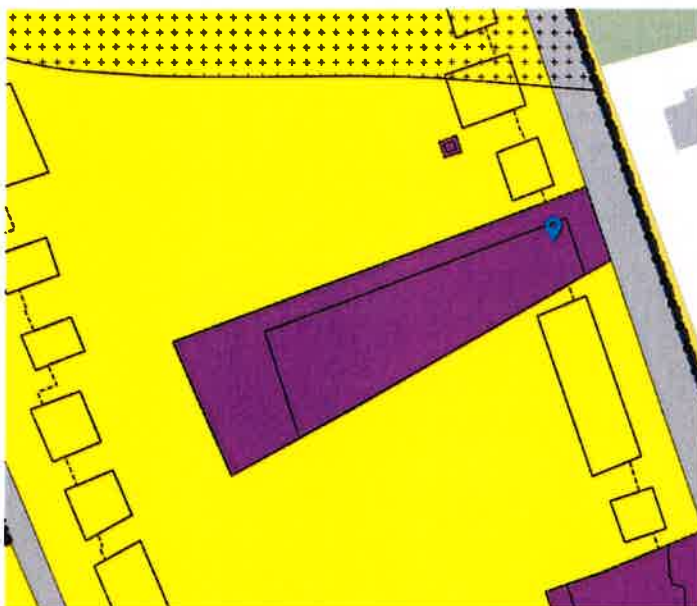


Fig. 7. Bestemmingsplankaart

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied - inclusief de bestaande bedrijfswoning - is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### 3.6 Monumentale waarde

Niet van toepassing.

### 3.7 Welstandsnota

De welstandsnota kent algemene criteria, gebiedscriteria en criteria voor kleine bouwwerken. Met name de eerste twee zijn hier van toepassing. Wat betreft gebiedscriteria valt de locatie op de kaart van de nota in het gebied "Lintbebouwing". Dit betreft de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan. Er wordt o.a. gesteld: *Er is bij nieuwbouw sprake van vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden, die traditioneel zijn vormgegeven. Het specifieke beeld van lintbebouwing behouden/versterken door aan te sluiten op de situatie, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van gebouwen in de omgeving.*

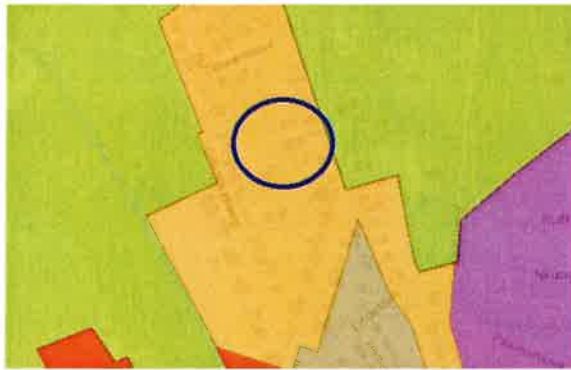


Fig. 8. Uitsnede kaart Welstandsnota. Bruin staat voor Lintbebouwing

### 3.8 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft o.a. in algemene zin aan dat minimaal 75m<sup>2</sup> toegankelijk, openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. Gegeven de situatie aan de rand van Diepenveen, nabij het buitengebied voldoet de locatie ruimschoots aan deze eisen.

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

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

In het kader van "Natuur-inclusief Bouwen" dienen maatregelen genomen te worden. Te denken valt aan (naast bomen struiken en planten) aan klimop, plantenbakken in de gevel, vogelnestkasten etc. Zie ook paragraaf Ecologie 4.7.

### 3.9 Waterbeleid gemeente en waterschap

#### Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) (zie <https://water.deventer.nl/watertaken-1>) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur 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 3 zorgplichten:

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

1 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.

2 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 perceel eigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceel eigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

3 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 perceel eigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceel eigenaar 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.

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.

#### **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 (<https://www.wdodelta.nl/over-ons/beleid-regelgeving/waterbeheerplan/>). Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Zie voor de uitgangspunten Water hst. 4.6.

### **3.10 Overige beleidskaders en Conclusie Beleid**

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

De transformatie naar woningbouw op de locatie aan de Olsterweg 27 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van dit bestemmingsplan vereist. Om deze wijzigingen te bewerkstelligen dient te worden voldaan aan genoemde gemeentelijke beleidskaders.



## 4 Planvisie en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Diepenveen en dan vooral in dit deel van Diepenveen. Binnen het plangebied is ruimte voor de realisatie van vier koopwoningen in categorie "duur". Dit programma sluit aan op de behoefte van dit deel van Diepenveen en voldoet aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018). Zie ook paragraaf 3.2.

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing

#### *Planopzet*

Het bebouwen van het plangebied met vier vrijstaande woningen betekent dat het huidige bedrijfsterrein verdwijnt.

Na de oplevering zal de dan openbaar toegankelijke straat *niet* worden overgedragen aan de gemeente Deventer (zie verder paragraaf 4.8).

#### *Verkaveling*

Overeenkomstig de ontsluiting van het bedrijf is er in het plan op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Olsterweg gedacht.

Drie nieuwe woningen worden geconcentreerd op het deel van de kavel waar nu de bedrijfsgebouwen staan. De achterste woning vormt de ruimtelijke beëindiging voor het nieuwe buurtje. Tevens krijgt dit deel een extensiever, groener en meer open karakter. Rond en op de parkeerplaats is ruimte om met bomen en andere groenvoorzieningen de beoogde groene zone te bewerkstelligen uit paragraaf 2.2, fig. 5. Daarmee wordt aangesloten op de begroeiing in de omgeving.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg en de bezonning, maar ook met het bouwvolume en de benodigde afstand tot bestaande omliggende bebouwing.

Om het dorpse karakter te benadrukken en een goede inpassing naar de directe omgeving te maken zijn de bouwmassa's van de woningen beperkt tot twee bouwlagen. De tweede bouwlaag is daarbij voorzien van schuine dakvlakken aan voor- en achterzijde. Opgemerkt wordt dat de achterste woning wellicht een iets aangepaste architectuur kan krijgen, gezien de solitaire positie. Een en ander ook in overleg met de Planadviesraad (Welstand).

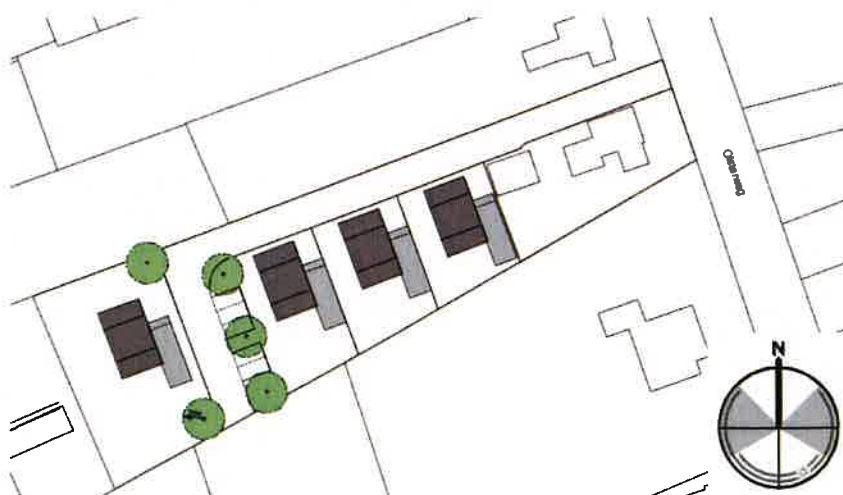


Fig.9. Opzet nieuwe verkaveling



Fig. 10. Plan in vogelvlucht

#### *Ontsluiting*

Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de Olsterweg en de schaal en uitstraling van de omliggende bebouwing. Het terrein met de vier woningen wordt langs de bestaande woning aan de voorzijde direct ontsloten aan de Olsterweg. Het pad aan de achterzijde van het terrein (naar de Driehoeksweg) komt te vervallen.

#### *Groenstructuur*

Het groene karakter van het plangebied wordt zo omvangrijk mogelijk gemaakt. Vooral in het achterste deel van het plangebied wordt daar ruimte voor gecreëerd. Dat sluit aan op de begroeiing in de naastgelegen tuinen.

De erfscheidingen t.p.v. omringende bestaande percelen dienen in overleg met betrokkenen bepaald te worden.

## 4.4 Parkeren

De parkeernorm voor koopwoningen (koop, vrijstaand in "rest bebouwde kom") bedraagt 2,1 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekersparkeren. Zie de Nota Parkeernormen Deventer 2013; [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen). De parkeereis bedraagt - afgerond - negen parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Daarbij dient het perceel van de bestaande woning ook op eigen terrein in parkeren te voorzien.

## 4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

#### *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

#### *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat al het hemelwater

(zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en gebufferd; en vervolgens infiltreert in de bodem.

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

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

#### *Energie*

Beperk energiegebruik door toepassing van het Trias Energetica Principe. De drie stappen van de Trias Energetica zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen:

Stap 1 Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwworm, isolatie, passieve zonne-energie etc.

Stap 2 Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water- en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van zonneboiler en zonnepanelen.

Stap 3 Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming etc.

Inmiddels is het niet meer toegestaan nieuwe woningen van een aardgasaansluiting te voorzien. Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen (= hernieuwbare energie) toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp.

#### *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

#### *Duurzame mobiliteit*

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport.

#### *Duurzame samenleving*

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is zodanig gekozen dat de woningen openbare ruimte deel uitmaakt van een grotere structuur. Er zijn verbindingen met de omgeving voor voetgangers en fietsers en ook voor autoverkeer. De buurt wordt voldoende groen ingericht en de openbare ruimte kan ook worden aangewend voor ander gebruik dan louter de verkeersfunctie. Hierdoor wordt ontmoeting en verblijf gestimuleerd. De voortuinen van woningen dragen hier eveneens aan bij.

#### *Synergie / dubbelgebruik*

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

#### *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Verhardingen worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

### Materiaalgebruik

#### - Circulair hergebruik materialen

In het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO2. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling stimuleert de gemeente dat voorafgaand aan de bouw de **mogelijkheid** van hergebruik van bestaande verhardingen en bouwmaterialen (uit te slopen gebouwen) in het gebied wordt onderzocht.

#### - Hout

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO2-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl/](http://www.lokaalhout.nl/) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

#### - Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

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

## 4.6 Water

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterhuiskundige aspecten en uitgangspunten voor de ontwikkeling van vier nieuwbouwwoningen aan de Olsterweg te Diepenveen. Met name de kaders voor, en de uitwerking van een waterstructuurplan.



Fig. 11 Huidig rioleringsstelsel (met een afvoer naar het gemengde stelsel aan de Olsterweg. Dit gemengde stelsel kent een overstort op de Zandwetering)

### **GEMEENTE: Voorkeursbeleid hemelwater en klimaatbestendigheid**

Het voorkeursbeleid van de gemeente houdt in dat bij de afvoer van overtollig hemelwater infiltratie in de bodem het uitgangspunt is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op het oppervlaktewater.

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

Bij (her)ontwikkelen dient (normaal gesproken) 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 droogte- en hittebestendig is. Om te bevorderen dat de normale regenval wordt opgevangen hanteert de gemeente een bergingseis 20 mm over het gehele terrein.

#### **GEMEENTE: Ontwateringdiepte**

De ontwateringdiepte is afhankelijk van het type stedelijk gebied, waarmee het minimale bouwpeil behaald kan worden. Richtinggevende waarden per type stedelijk gebied zijn vermeld, het gaat om de minimale ontwateringdiepte ten opzichte van de as van de weg:

- bestaand stedelijk gebied wegen: 70 cm
- hoofdwegen: 100 cm
- nieuwe bebouwing met minimale ontwatering: 50 cm
- nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm
- tuinen, openbaar groen, sportvelden en dergelijke: 50 cm

De minimale waarde mag niet structureel worden overschreden, en niet langer dan vier weken per jaar. In verband met de verwachte klimaatsverandering wordt de eis van de minimale ontwateringdiepte in nieuwbouwgebieden scherper gesteld, zeker als wordt gebouwd in de lagere en nattere gebieden. De gemeente kan daarvoor een gebied een specifieke norm vastleggen.

#### **GEMEENTE: Bouwpeil**

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen adviseert het Waterschap normaliter om een drempelhoogte van 20 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Dit is in het plangebied praktisch niet wenselijk vanwege de ruimtelijke inrichting en het ook moeten voldoen aan bouwnormen en daarom wordt minimaal een drempelhoogte van 20 cm boven straatpeil gehanteerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

#### *Bouwbesluit 2012*

Bij het bepalen van het bouwpeil dient ook rekening te worden met de bouwvoorschriften uit het bouwbesluit 2012. Zo mag op basis van artikel 4.27 het hoogteverschil tussen de bovenkant vloer en bovenkant aansluitend terrein niet meer dan 2 cm bedragen.

In artikel 2.43 zijn regels opgenomen om een hoogteverschil tussen het bouwpeil en het straatpeil op te vangen. Bij een hellingbaan met een hoogteverschil groter dan 21 cm moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- 1:12 als het hoogteverschil niet groter is dan 25 cm;
- 1:16 als het hoogteverschil tussen 25 en 50 cm is;
- 1:20 bij een hoogteverschil van 50 cm en groter.

Verder moet de hellingbaan minimaal 1,1 meter breed zijn en geen grote verschil dan 1 meter overbruggen. Voor hoogteverschillen kleiner dan 21 cm zijn geen regels in het bouwbesluit opgenomen. Aangeraden wordt om als helling maximaal 1:12 te hanteren.

#### **GEMEENTE: Hydraulisch**

Het te ontwerpen waterhuishoudkundige ontwerp moet hydraulisch getoetst aan een bui van eens per 2 jaar. Aangehouden moet worden dat bij bui 8 uit de leidraadmodule c2100 (kennisbank RIONED) geen water op straat wordt berekend. Dit is een bui van 19,8 mm in 1 uur.

#### **WATERSCHAP:**

Door de klimaatverandering komen er steeds meer extreem natte en extreem droge periodes, met de nodige gevolgen. Stijging van de zeespiegel, en een verhoogde afvoer van de rivieren. Daarnaast blijft in delen van Nederland ook de bodem dalen. Dat alles vraagt om ruimtelijke plannen die rekening houden met deze ontwikkelingen.



Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Deze watertoets moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Het waterschap houdt voor de nieuwbouwlocatie rekening met klimaatverandering. Bij elk initiatief dient via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een aanvraag gedaan te worden. Op 13 november 2018 is door de initiatiefnemer de digitale watertoets gedaan. Op basis van deze digitale toets kan initiatiefnemer de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits dit voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals in het digitale document is beschreven (op basis van de uitkomsten van deze toetsing stelt het waterschap normaliter een document op). Op basis van deze gegevens dient de ontwikkelaar aan te tonen dat het toekomstige gebied voldoet aan deze richtlijnen.

Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan initiatiefnemer deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

#### **Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie:**

Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoer capaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt, is gemiddeld 0,8 l/s/ha.

#### **Hoosbui (boven normatieve situatie):**

Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke boven normatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60mm tot 150mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

#### **Geohydrologisch onderzoek**

Er is naast een milieutechnisch onderzoek aanvullend geohydrologisch onderzoek nodig. De volgende werkzaamheden worden minimaal gevraagd:

- de opbouw van de grond onderzoeken (minimaal tot 3 meter minus maaiveld) aan de hand van het bestaande milieukundig onderzoek of aanvullend grondonderzoek. Hierbij ook een boorbeschrijving maken;
- het meten van doorlatendheid (minimaal 4 locaties) van de ondergrond ten behoeve van infiltratievoorzieningen. Dit moet voldoende informatie kunnen geven over infiltratiemogelijkheden van de ondiepe en diepere ondergrond.

#### **Opstellen waterparagraaf**

Van belang is dat er tijdig rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag van klimaatbestendige voorzieningen. Bij voorkeur in de initiatieffase. Geadviseerd wordt om ter voorbereiding van het plan een overleg met het waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Deventer te organiseren.

Vervolgens werkt een bureau namens de ontwikkelende partij een plan aan de hand van minimaal de volgende stappen:

- het schetsmatig uitwerken waterhuishouding rekening houdend met stedenbouwkundige inrichting en klimaatbestendigheid wat betreft droogte en hitte;
- het berekenen van de benodigde berging op basis van de kaders en het uitgevoerde grondonderzoek;
- het uitvoeren van de benodigde hydraulische berekeningen;
- het bespreken (incl. verslag) van de rapportage met de gemeente en het waterschap;

- het bijstellen van de rapportage op basis van het overleg.
- het opstellen van een waterparagraaf ten behoeve het bestemming incl. afstemming met gemeente en het waterschap.

### Hoogteontwerp en afstemming

Om goede afstemming te borgen vraagt de gemeente voor in- en uitbreidingplannen een gedetailleerd hoogteontwerp die ter toetsing ingediend wordt bij de Beheergroep. Het hoogteontwerp wordt daar getoetst door de Beheergroep en de toezichthouder bouwen en wonen. De toezichthouder (bouwen en wonen ziet erop toe dat het juiste bouwpeil wordt gehanteerd. Na goedkeuring parafeert de Beheergroep het hoogteontwerp voor uitvoering. Aan de hand van het goedgekeurde hoogteontwerp verstrekt de toezichthouder bouwen en wonen het bouwpeil in NAP.

### Watervergunning

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet? Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u de werkzaamheden verrichten in de verbodzone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op de website van het waterschap: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl). De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid.

## 4.7 Groen en ecologie

### *Openbaar groen/gevelgroen*

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

### *Groene tuinen*

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

### *Ecologie*

Gezien het karakter van het plangebied kunnen belangrijke natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn. Te denken valt aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van vleermuizen, zwaluwen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in het buitengebied. Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden.

Middels een ecologisch onderzoek is dit onderzocht (Natuurtoets Olsterweg 27, Eelerwoude op 27 november 2018), om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn. De gemeentelijk ecoloog heeft het geheel overziende de natuurtoets als voldoende beoordeeld en zijn er geen ecologische belemmeringen voor de haalbaarheid in de planuitvoering.

### *Flora en Fauna in relatie tot ecologische waarden – natuurinclusief bouwen*

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

## 4.8 Milieuaspecten

### Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op een ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. 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. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

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.

## Bedrijven en milieuzonering

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

## Bodem

### PFAS

Sinds medio 2019 moet er bij projecten waar grondverzet aan de orde is, rekening gehouden worden met PFAS en GenX. Grond die afgevoerd of toegepast wordt, moet op PFAS en GenX geanalyseerd worden volgens het Besluit bodemkwaliteit.

Door de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarmee wordt inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aldaar. Afhankelijk van de uitkomsten worden passende maatregelen genomen.

## Niet gesprongen explosieven

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

## Archeologie

Het plangebied is momenteel in het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" opgenomen. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming archeologie.

## Externe veiligheid

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

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

## Luchtkwaliteit

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





## Geluid

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluid wel/geen belemmeringen van de omgeving. Duidelijkheid hierover moet komen uit een nog aan te leveren akoestisch onderzoek.

## 4.9 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt standaard voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>).

In dit plan voor de Olsterweg 27 zal na de oplevering de dan openbaar toegankelijke straat **niet** worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Dit is onderbouwd met het advies van de (ambtelijke) Beheergroep van 8 juli 2019. Dit betekent dat de initiatiefnemer meer vrijheid heeft in de keuze qua bestrating, verlichting etc. Het betekent echter ook, dat voor het ophalen van afval de afvalcontainers aan de Olsterweg moeten worden gezet.

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken.

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

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

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer ([Beheergroep@deventer.nl](mailto:Beheergroep@deventer.nl)), die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

In dit geval gaat het, zoals gezegd, voornamelijk om de toets van de aansluiting van het projectgebied op de openbare ruimte. Dat betekent hier onder andere concreet:

- Omgang met afval- en hemelwater moet verder worden uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan.
- De voorliggende stukken geven geen informatie over de riolering en waterhuishouding. Vuilwater moet via een ondergrondse leiding worden aangesloten op het gemeentelijk riool in de Olsterweg. Hemelwater moet tot een inhoud van 80 mm binnen de projectgrenzen worden geborgen en geïnfiltreerd (tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is). Van genoemde 80 mm wordt 10 mm (betrokken op particuliere verharde oppervlakken) gerealiseerd op particulier terrein (per woning een voorziening). Verder moet tenminste 40 mm worden geborgen in voorzieningen (wadi's, infiltratiekratten o.i.d.). Het restant mag tijdelijk op het wegoppervlak worden geborgen. Gezien de beperkte hoeveelheid 'openbare' verharding zal het bergen van 40 mm op deze verharding niet mogelijk zijn (waterschijf van ca. 0,17m), dus moet de ondergrondse berging groter worden dan 40 mm.
- Weg- en bouwpeilen moeten worden afgestemd op de heersende grondwaterstanden (uitgaan van de ontwateringsnormen) en aansluiten op de omgeving. Dit moet verder worden uitgewerkt in een peilenplan.
- Aansluiting op de Olsterweg in de "huidige vorm" handhaven betekent het beeld van een uitrit.
- Openbare verlichting moet op een eigen net aansluiting worden gerealiseerd. Dat betekent een eigen voeding kast met kWh meter op naam van de vereniging van eigenaren.

## **Sociale veiligheid**

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

## **5 Uitvoering**

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Olsterweg 27 in Diepenveen. Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### **Vervolg**

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

Tevens zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplan worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer zal daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, het inrichtingsplan voor de buitenruimte (voor zover van toepassing) en het bouwplan verder uitwerken.



Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

AANTEKENEN  
de heer H. Jolink  
Nieuwenhuisstraat 2  
7431 CN DIEPENVEEN

Nummer	92360-2020
Afdeling	
28 APR. 2020	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

14 0570  
telefoon

06 202 833 60  
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-PRO/ 92360-2020  
kenmerk

uw referentie

23 april 2020  
datum

C. Voogt  
contactpersoon

Machtiging  
onderwerp

Geachte heren Jolink en mevrouw Knippenberg,

U krijgt deze brief naar aanleiding van de door u op 6 april jl. ontvangen e-mail van Carolien Voogt, projectleider van de gemeente Deventer, inzake de planontwikkeling aan de Olsterweg 27 te Diepenveen.

Op 24 juli 2018 heeft u als eigenaren een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente om de haalbaarheid van uw plannen te onderzoeken.

In deze intentieovereenkomst is overeengekomen dat er door de gemeente in overleg met u een Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld. De Nota van uitgangspunten is klaar. Ontwikkelaar Dat Staat Vastgoed B.V. heeft meegelezen en heeft na wat kleine aanpassingen, akkoord gegeven op de inhoud van deze Nota.

U bent als eigenaren de contractpartij voor de gemeente Deventer en dient deze overeenkomst te ondertekenen zodat daaruit blijkt dat u zich kunt vinden in de inhoud van deze Nota.

Echter, u hoeft niet zelf de Nota van uitgangspunten te ondertekenen want u heeft de ontwikkeling van het plan aan de Olsterweg 27 uitbesteed aan Dat Staat Vastgoed B.V. vertegenwoordigd door de heer J. Brunshorst. U heeft de heer Brunshorst gemachtigd u te vertegenwoordigen in het verdere planproces. Onderdeel daarvan is het instemmen door de eigenaren met de Nota van Uitgangspunten via een machtiging. Deze machtiging dient schriftelijk aan ons kenbaar gemaakt te worden. Dat doet u door het ondertekenen van deze brief, die u vervolgens aan ons zal retourneren.

Hierbij machtigen wij, eigenaren van Olsterweg 27, de heer J. Brunshorst van Dat Staat Vastgoed B.V. voor het vertegenwoordigen van ons in de planvorming en het ondertekenen van de Nota van uitgangspunten.

Getekend te <sup>24</sup>Diepenveen op ~~27~~ 04 2020

De exploitant:

Mevrouw H. Knippenberg

de heer H. Jolink

de heer J. Jolink

*HS Jolink  
Knippenberg*

*H. Jolink*

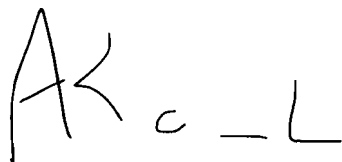
*J. Jolink*

Indien u zich hiermee kunt verenigen, dan verzoek ik u beide brieven in **tweevoud** te ondertekenen. Vervolgens kunt u één getekende brief per post retourneren aan de gemeente,

t.a.v. mevrouw D. Bosman, Postbus 5000, 7400 GC Deventer, de andere brief kunt u behouden voor uw administratie.

Indien u nog vragen heeft, dan kunt u deze stellen aan mevrouw C. Voogt, bereikbaar via email: [cjw.voogt@deventer.nl](mailto:cjw.voogt@deventer.nl) of telefoon: 0570-694211.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'A', 'R', 'M', 'H', 'A', 'M', 'A', 'K', 'E', 'R' in a stylized, cursive-like font.

Mw. A.R.M. Hamaker  
Teammanager Projecten Realisatie en Ontwikkeling

In afschrift aan: Dat Staat Vastgoed, t.a.v. dhr. J. Brunshorst.

Gemeente Deventer

28 APR 2020

Gemeente Deventer  
t.a.v. mevrouw D. Bosman  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer.