

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Zwolseweg 180 NvU

| 1- Notagegevens                  |             | 2- Bestuursorgaan                         |                 |
|----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer                       | 2020-002098 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 16-02-2021      |
| Datum                            | 01-02-2021  | <input type="checkbox"/> Raad             | --              |
| Programma:                       |             | <input type="checkbox"/> Burgemeester     | --              |
| 05 Ruimtelijke ontwikkeling      |             | <b>College van B &amp; W</b>              |                 |
| Portefeuillehouder Weth. Grijsen |             | - 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 | 16-02-2021 |
|   |      | <input type="checkbox"/> Besloten            | --         |

| Routing                                   | d.d.       | par.  |            |
|---|------------|---|------------|
| Programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling | 09-02-2021 | <input type="checkbox"/> adj.secr.            | --         |
| Wethouder                                 | 10-02-2021 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 10-02-2021 |
|   |            | BIS Openbaar                                  |            |
|   |            | Status  |            |

Bijlagen

Nota van uitgangspunten

B & W d.d.: 16-02-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Zwolseweg 180;
- 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:**

## Toelichting

### Inleiding

In het voorjaar van 2020 voorjaar is een verzoek ontvangen van ontwikkelaar VanWonen te Zwolle om voor de locatie Zwolseweg 180 (voormalige Carinova kantoor) een nieuw (woningbouw)plan te ontwikkelen. De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is al eerder functioneel akkoord bevonden. VanWonen is eigenaar van het gebouw aan de Zwolseweg 180. Als projectpartners zijn Kristinsson Architecten en aannemer PHB Deventer aangehaakt op dit initiatief. Vanaf het begin heeft VanWonen omwonenden geïnformeerd over het feit dat ze starten met de planvorming op deze locatie en dat omwonenden te zijner tijd nadere informatie ontvangen. Van Wonen heeft begin 2020 via een website mensen uitgenodigd om hun woonwensen voor de tot 'Park Nova' omgedoopte locatie kenbaar te maken en zich evt. in te schrijven als belangstellende.

In de haalbaarheidsfase zijn er nadere afspraken met VanWonen gemaakt over de stedenbouwkundige opzet, het woonprogramma, de bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren. VanWonen wil de locatie Zwolseweg 180 een plek met uitstraling laten worden en een stedenbouwkundige slag maken op deze locatie.

Met de nu voorliggende Nota van Uitgangspunten zijn deze afspraken vastgelegd.

### Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de ontwikkeling op onderhavige locatie. VanWonen wil op deze plek een woongebouw van 5 lagen ontwikkelen met ca. 54 appartementen van minimaal 55 m<sup>2</sup>. Het gebouw krijgt een commerciële (zorg)plint voor (medische) dienstverlenende functies als een fysiotherapeut, huisartsenpost, apotheek.

### Kader

\* Omgevingsvisie Deventer 2019

\* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A

\* Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' en Doelgroepenverordening 2019

\* Welstandsnota Deventer

\* Visie Duurzaam Deventer

### Argumenten voor en tegen

Door deze planontwikkeling ontstaat de kans om de voormalige kantoorbouwing op het terrein van Zwolseweg 180 te vervangen door een gebouw met circa 54 appartementen met daktuin, en een commerciële (zorg)plint voor (medische) dienstverlenende functies als een fysiotherapeut, huisartsenpost, apotheek.

Als initiatiefnemer heeft VanWonen besloten tot het slopen van de bestaande bebouwing en het plegen van nieuwbouw op deze locatie. Hergebruik van het casco én de situering op de kavel is niet optimaal om over te gaan tot transformatie (oa. borstwering in de gevels is te hoog voor prettige woonfunctie). Op de korte termijn is hergebruik wellicht duurzamer, maar op de langere termijn niet. Het nieuwe gebouw zal zo worden gebouwd dat een eventuele andere functie dan de woonfunctie eenvoudig is in te passen.

Programmatisch is er behoefte aan extra woningen. Het woningbouwprogramma is vormgegeven in deze Nota van Uitgangspunten, en bestaat voor minimaal 40% appartementen in de categorie middenhuur (met een koppeling aan de Doelgroepenverordening). Overige 60% van de appartementen zijn voor verhuur of verkoop in de vrije sector. De toekomstige huurappartementen gaan na oplevering van het nieuwe gebouw over naar het VanWonen Woningfonds. De inzet is om door de ontwikkeling van appartementen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van deze appartementen 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 terrein heeft een eenvoudige hoofdopzet en voldoet voor deze locatie aan het draagvermogen.

De ontsluiting is tweeledig: van en naar de Ceintuurbaan, en ook van en naar de Zwolseweg.

Het parkeren voor de woonfunctie en maatschappelijke functie kan op eigen terrein ingericht worden. Ondanks dat het parkeren op eigen terrein voldoet, gaat de initiatiefnemer onderzoeken of er één of meerdere deelauto's op eigen terrein kunnen worden aangeboden aan de toekomstige bewoners. In de uitwerking werkt de initiatiefnemer diverse duurzaamheidsaspecten uit. Zoals gasloze appartementen en gebruiksruintes, waarbij momenteel gesprekken lopen tussen initiatiefnemer en gemeente voor een eventuele aansluiting op het warmtenet van Zandweerd. Tevens de plaatsing van zonnepanelen op de daken, en ook door maatregelen voor natuurinclusief bouwen te nemen, en de hemelwateropvang op eigen terrein te realiseren.

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

Van Wonen heeft een participatieplan voor de ontwikkeling van de locatie. In juli 2019 heeft VanWonen een kennismaking georganiseerd met direct omwonenden. Eind 2019 heeft de ontwikkelaar een update gestuurd naar de direct omwonenden en is de zgn. 'crowdsourcing' en de communicatiecampagne gestart. In december 2019 heeft er een interview in de Stentor gestaan met de ontwikkelaar over deze locatie. Februari 2020 heeft de ontwikkelaar een nieuwsbrief naar belangstellenden gestuurd. In juni van dit jaar stuurde VanWonen een update naar direct omwonenden en belangstellenden.

Einde zomer 2020 organiseerde de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor alle stakeholders: omwonenden (deels verenigd in de Bewonersvereniging Zandweerd), scholen, supermarkten, woningcorporatie Ieder1, maar ook huisartsen en apotheek.

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. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

### **Aanpak/uitvoering**

Nadat uw college deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten, start de procedure van het bestemmingsplan.

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



Inbreiding

# Zwolseweg 180 Deventer

Nota van uitgangspunten

Januari 2021

Uitgave : januari 2021  
Naam : Arnoud van Sisseren / Carolien Voogt  
Telefoonnummer : 06-202083360  
Mail : [a.van.sisseren@deventer.nl](mailto:a.van.sisseren@deventer.nl) / [cjw.voogt@deventer.nl](mailto:cjw.voogt@deventer.nl)

## Inhoud

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>5</b>  |
| 1.1      | Nota van Uitgangspunten                       | 5         |
| 1.2      | Aanleiding herontwikkeling                    | 5         |
| 1.3      | Beoogd maatschappelijk effect                 | 5         |
| 1.4      | Plangebied                                    | 6         |
| 1.5      | Voorgesteld Plan                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1      | Stedenbouwkundige context                     | 7         |
| 2.2      | Eigendomssituatie                             | 8         |
| <b>3</b> | <b>Relevant beleidskader</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Omgevingsvisie                                | 9         |
| 3.2      | Regionale woonvisie West Overijssel           | 9         |
| 3.3      | Woonvisie Deventer 2018                       | 9         |
| 3.4      | Deventer energieneutraal 2030                 | 10        |
| 3.5      | Klimaatadaptatie                              | 10        |
| 3.6      | Werkwijze Ecologie                            | 10        |
| 3.7      | Bestemmingsplan                               | 11        |
| 3.8      | Welstandsnota                                 | 11        |
| 3.9      | Overige beleidskaders                         | 11        |
| 3.10     | Conclusie Beleid                              | 12        |
| <b>4</b> | <b>Plan en uitgangspunten</b>                 | <b>13</b> |
| 4.1      | Integraal perspectief                         | 13        |
| 4.2      | Doelgroep en programma                        | 13        |
| 4.3      | Stedenbouwkundige inpassing                   | 15        |
| 4.4      | Beeldkwaliteit                                | 17        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                           | 19        |
| 4.6      | Duurzaamheid en energie                       | 23        |
| 4.7      | Ecologie & biodiversiteit                     | 24        |
| 4.8      | Hoofdgroenstructuur en buitenruimte           | 25        |
| 4.9      | Milieuaspecten                                | 27        |
| 4.10     | Aansluiting openbare ruimte en beheeraspecten | 28        |
| 4.11     | Communicatie en draagvlak                     | 29        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoering</b>                             | <b>30</b> |
| <b>6</b> | <b>Referenties</b>                            | <b>30</b> |
| <b>7</b> | <b>Bijlage A</b>                              | <b>31</b> |



## 1 Inleiding

### 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw in combinatie met een maatschappelijke plint op de locatie Zwolseweg 180.

Deze Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten zal samen met de initiatiefnemer Van Wonen te sluiten anterieure overeenkomst, na vaststelling de basis zijn voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

### 1.2 Aanleiding herontwikkeling

Op de locatie Zwolseweg 180 is initiatiefnemer VanWonen voornemens om het bestaande pand te slopen en nieuwbouw te plegen. Het kantoorpand met ca. 3.900 m<sup>2</sup> kantooroppervlak was in gebruik bij een zorginstelling (Carinova) en heeft een maatschappelijke bestemming.

VanWonen heeft in eerste instantie overwogen of transformatie van het huidige gebouw naar appartementen een serieuze optie zou zijn. Uit een uitgebreide analyse blijkt dat het huidige gebouw een typisch kantoorgebouw betreft. Deze vorm en indeling is qua uitgangspunten te beperkend gebleken om er een goede woon- en leefomgeving in te creëren voor nu en met name de lange termijn.

Door initiatiefnemer VanWonen is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document.

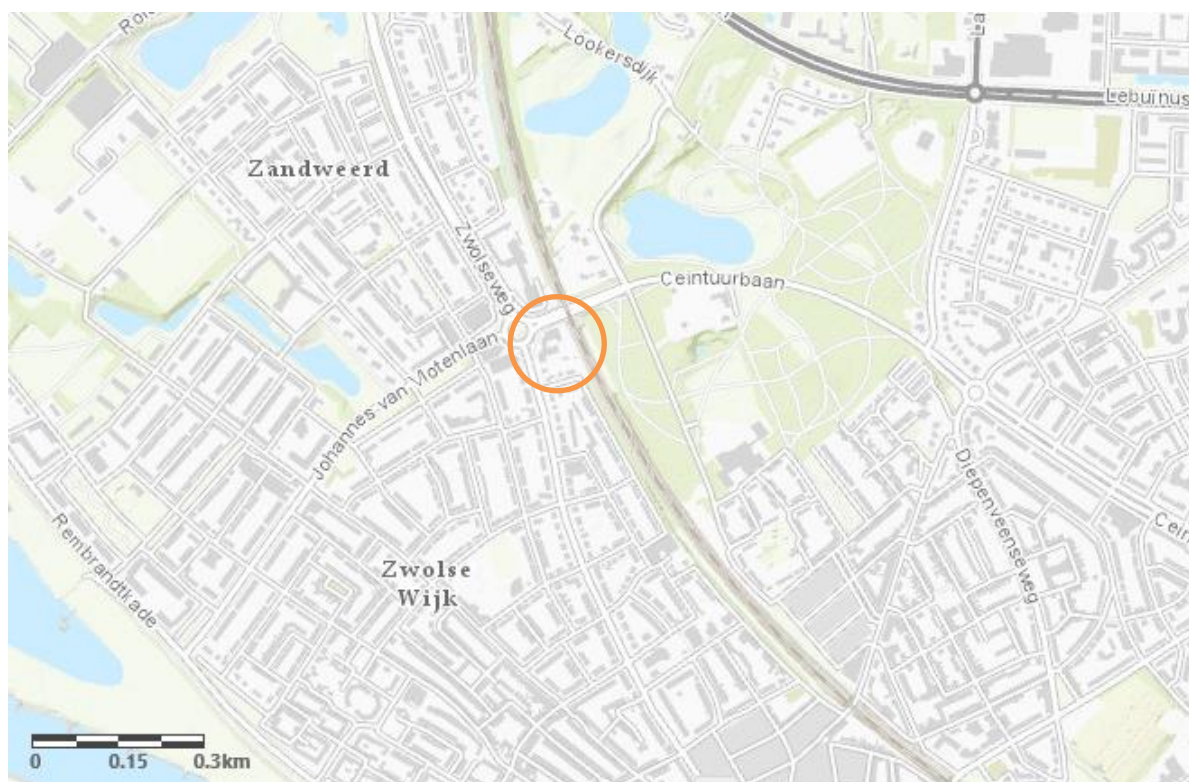


Fig. 1. Ligging plangebied

### 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van appartementen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van appartementen boven maatschappelijke voorzieningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en de Zwolse wijk.



## 1.4 Plangebied

Het plangebied ligt in de Zwolse wijk. Aan de Zwolseweg, een van de lange uitvalswegen richting Olst en Wijhe, en aan de Ceintuurbaan, een belangrijke verkeersader die de naoorlogse wijken verbindt. De locatie ligt direct langs de spoorlijn Deventer-Zwolle en aan de rotonde *Zamenhoffplein*. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Longoliusstraat.



Fig. 2 Begrenzing plangebied

## 1.5 Voorgesteld Plan

Het plan voorziet in het realiseren van 50 – 60 appartementen (huidige uitgangspunt 54 appartementen) op een plint van maatschappelijke functies (ca 700 m<sup>2</sup>). Er zijn 2 apothekers met daaraan gelieerde huisartsen die veel interesse hebben om de maatschappelijke plint te betrekken. VanWonen is met deze 2 partijen in gesprek.

Het gebouw vormt een open hoek naar de rotonde toe. De boekensteunen/ schijven pakken globaal de richting en massa van omliggende gebouwen op. Op maaiveldniveau is een laag maatschappelijke voorzieningen bedacht. Op het dak van deze maatschappelijke voorziening is een gemeenschappelijke daktuin voorzien die zich oriënteert naar de rotonde. Het parkeren bevindt zich aan de achterkant van het gebouw op de plek waar nu ook het parkeren is georganiseerd. Hier bevindt zich straks ook de hoofdentree van de appartementen. De entrees voor de functies in de plint van het gebouw zullen eerder aan de voorkant van het gebouw komen te liggen.

Om passend maatwerk te kunnen leveren is VanWonen voornemens doormiddel van een marktconsultatie de definitieve invulling en indeling van de plattegronden bepalen. De opzet van het gebouw en de constructie laat een grote flexibiliteit toe.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Stedenbouwkundige context

De locatie is het eindpunt van de lintbebouwing langs de Zwolseweg. De schaal en maat van de bebouwing verandert naar de grootte en structuur van de blokken uit de wederopbouwperiode. De locatie bevindt zich in de hoek van een rotonde die in de jaren 80 is gerealiseerd. De lange (drukke) verkeerslijnen kruisen elkaar hier aan de voet van het gebouw. Het spoor vormt een lange structurele lijn en begrenst de locatie aan de oostzijde.

Het plangebied heeft door de begrenzing aan het spoor en de historische uitvalsweg een taps toelopende vorm. Door de komst van de rotonde is de vorm van de kavel verder bepaald. Deze plek behoort geografisch tot de Zwolse wijk en vormt de overgang naar de Schrijversbuurt/Zandweerd.

Vanaf de rotonde langs het perceel bevindt zich nog een stukje Ceintuurbaan met vrij direct een spoorovergang met slagbomen. De Ceintuurbaan heeft een groene middenberm en maakt onderdeel uit van een groenstructuur die de Johannes van Vlotenlaan verder brengt in westelijke richting. De rotonde is met hoogwaardig groen vormgegeven. Aan de overkant van het spoor bevindt zich een groot park, het Nieuwe Plantsoen dat zeker vanaf de verdiepingen van het gebouw zichtbaar is.

De locatie maakt, met de maatschappelijke bestemming, als het ware onderdeel uit van het voorzieningen cluster dat zich rondom de rotonde heeft gevormd – twee supermarkten en kleinschalige winkels zijn te vinden in de andere blokken. Deze blokken staan orthogonaal (rechthoekig), bijna loodrecht op de hoofdwegen.

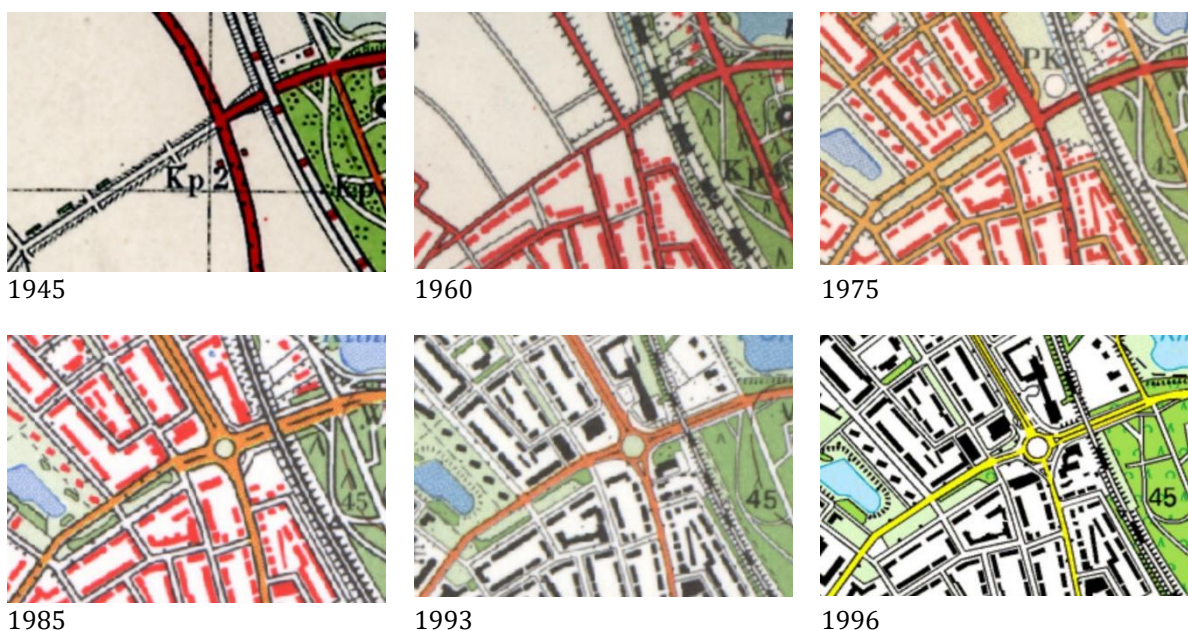


Fig.3 Historische ontwikkeling plangebied

## 2.2 Eigendomssituatie

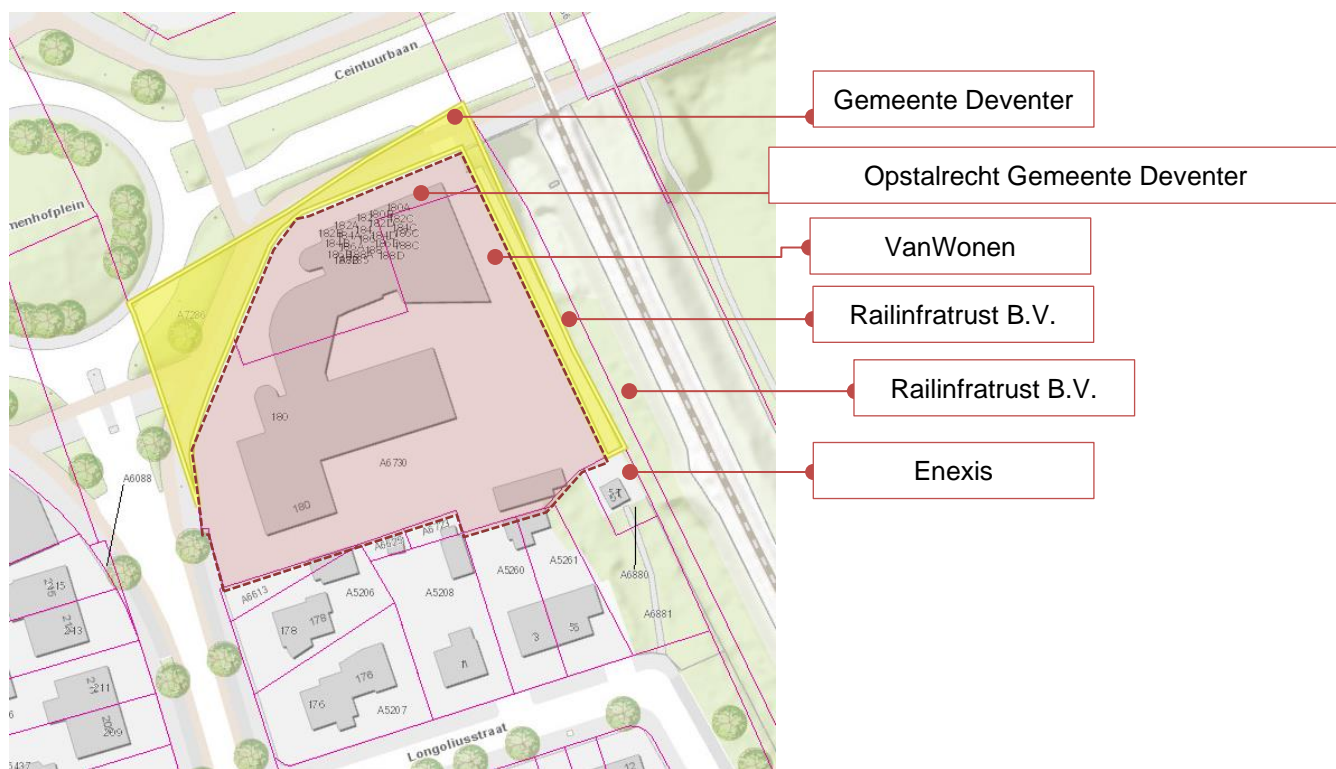


Fig.4 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

### 3.1 Omgevingsvisie

Over de vooroorlogse wijken wordt het volgende geschreven in de Omgevingsvisie van december 2019: *Meer 'Deventer stedelijkheid.'*

*In de schilwijken willen we het gemengde woonmilieu aan de invalswegen versterken. Daarnaast willen we dit milieu mogelijk maken op ontwikkellocaties met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal, zoals het voormalig ziekenhuisterrein aan de Ceintuurbaan en de Heilig Hart kerk aan de Zwolseweg. We maken zelf- en samenbouw mogelijk en functieverbreiding mits die kleinschalig en wijkgebonden is. Door het gemengde woonmilieu ontstaat een concurrerend vestigingsmilieu en dragen we bij aan het (sociaal) verduurzamen van de vooroorlogse wijken. Er kunnen namelijk (maatschappelijke) voorzieningen en/of bijzondere woonvormen onder handbereik van bewoners uit omliggende woonbuurten komen. Daardoor wordt het mogelijk om lang in de wijk te blijven wonen.*

### 3.2 Regionale woonvisie West Overijssel

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

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

De vier centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdogaven die voor de gehele gemeente gelden:

1. 'betaalbaar, compleet en divers',
2. 'goed wonen in wijken en dorpen',
3. 'duurzaam wonen' en
4. 'vitaliteit en vernieuwing'.

Met de nieuwbouwpogave willen we werken aan een toekomstbestendige voorraad en inspelen op de (maatschappelijke) opgaven zoals vergrijzing, toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de klimaat- en energieopgave en de economische versterking van Deventer. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Daarbij willen we variatie voor de woonwensen en inkomens van de verschillende huishoudens en generaties bieden. Dit willen we onder andere realiseren door het versterken van het middeldure huursegment. Dit segment is beperkt aanwezig in Deventer. Vanuit meerdere doelgroepen groeit de belangstelling voor deze woningen, onder andere door inperkingen van de sociale huursector en strengere hypotheekregels.

### 3.4 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we dan samen evenveel energie opwekken als we gebruiken. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is.

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd, waaronder de gasaansluitplicht. Nieuwe gebouwen krijgen geen gasaansluiting meer. De wetwijziging heeft invloed op de aanvragen voor bouwvergunningen na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

### 3.5 Klimaatadaptatie

Om ervoor te zorgen dat Deventer een prettige plek blijft om te wonen, moeten we ons voorbereiden op de klimaatveranderingen. In de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' beschrijft de gemeente de opgave, ambitie en aanpak.

Met deze strategie wil de gemeente samen met partners komen tot een klimaatadaptatieplan in 2020. Het klimaatadaptatieplan beschrijft hoe de verschillende opgaven op elkaar zijn afgestemd en wie wat de komende jaren doet om te komen tot een Deventer dat klimaatklaar is. Dit klimaatadaptatieplan wordt in 2020 door college van Burgemeester en Wethouders ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden.

### 3.6 Werkwijze Ecologie

In 2013 is de beleidsnota "Werkwijze Ecologie" door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan zaken als natuurwetgeving, beleid van de gemeente Deventer etc. Aanleiding was de Beleidsagenda Ecologie waarin het gaat om de acties te benoemen die bij gaan dragen aan de instandhouding en versterking van ecologische waarden in de gemeente Deventer, zowel door de gemeente zelf als door bewoners. De beleidsnota is in co-creatie met groen vrijwilligersgroepen tot stand gekomen, met als inbreng het *'Deventer Natuurnarratief'*. Deze beleidsnota laat zien hoe de praktijk werkt en welke aanscherpingen we gezamenlijk kunnen aanbrengen om ecologische waarden in Deventer te behouden en te versterken. Streven is om bij ieder project natuur op een volwaardige manier in te brengen. Uiteraard biedt dit beleid ook voor particuliere initiatiefnemers aanknopingspunten om in hun project ecologie en natuurwaarden concreet vorm te geven.

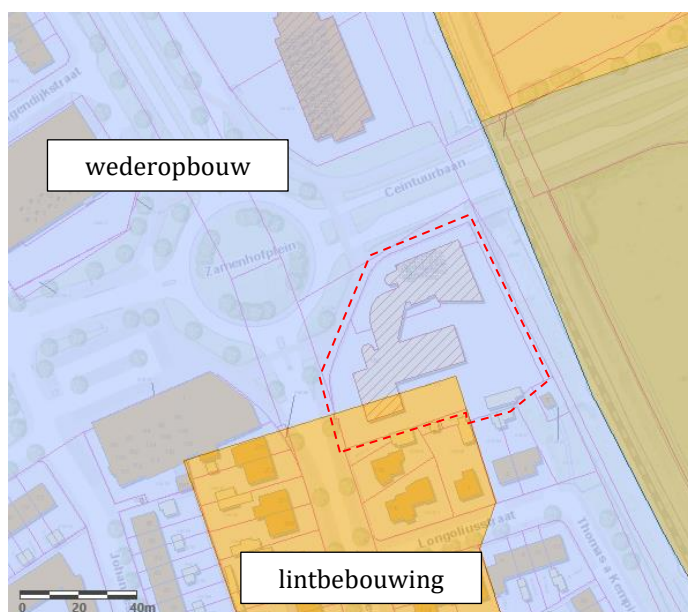
### 3.7 Bestemmingsplan



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

Fig.5 Bestemmingsplan

### 3.8 Welstandsnota



Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor lintbebouwing én binnen de gebiedscriteria voor de wederopbouw. Het overgrote deel van de locatie richt zich op het gebied dat zich kenmerkt door de wederopbouwperiode.

Fig.6 Uitsnede Welstandsnota

### 3.9 Overige beleidskaders

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

### 3.10 Conclusie Beleid

De herontwikkeling naar appartementen op de locatie Zwolseweg 180 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Het plan sluit echter wel aan bij de omgevingsvisie voor het versterken van gemengde woonmilieus in de vooroorlogse wijken langs de uitvalswegen van Deventer. Het plan voorziet ook in een combinatie van voorzieningen op lokaal niveau.

Het plan draagt bij aan de ambities die we in het gebied hebben en aan de woningbouwproductie van Deventer. Het is een mooie aanvulling op de woningvoorraad van Deventer op een bijzondere plek. De wensen en eisen ten aanzien van het programma zal in de uitgangspunten (hoofdstuk 4) aan de orde komen.

Voor de beeldkwaliteit en uitwerking van de nieuwbouw is de Welstandsnota leidend in combinatie met een vooroverleg en advies van de Welstandscommissie die het plan toetst aan de criteria uit de Welstandsnota.

## 4 Plan en uitgangspunten

### 4.1 Integraal perspectief

Op de locatie zal een nieuw woongebouw worden gerealiseerd dat zich in massa en volume schikt naar en aansluiting zoekt bij de bestaande gebouwde omgeving. Het gebouw zal een eigentijdse uitstraling krijgen waarbij het als één eenduidig sculptuur wordt uitgewerkt. De open buitenruimte zal aansluiting zoeken bij de bestaande groene kwaliteiten in de nabije omgeving zoals de hoofdgroenstructuur en het Nieuwe Plantsoen. In het ontwerp is ervoor gekozen om op de zichtplek aan de rotonde te kiezen voor een daktuin als ontmoetingsplek voor bewoners. Deze draagt bij aan het groene aanzicht vanaf de rotonde, waterinfiltratie en het beperken van hittestress. Daarnaast bevordert het de sociale interactie en geeft een impuls aan een gezonde leefomgeving. In het parkeerterrein worden voorzieningen aangebracht om hemelwater op te vangen en/of te infiltreren en vast te houden in de bodem (bijvoorbeeld infiltratiekratten, waterdoorlatende bestrating). Om hittestress zoveel mogelijk te voorkomen zal een lichte kleur bestrating worden toegepast. De situatie voor flora en fauna zou na realisatie beter moeten zijn dan de huidige situatie door het toepassen van beplanting die de biodiversiteit bevordert. Uitgangspunt is dat er aardgasloos wordt gebouwd en wordt verkend hoe de benodigde energie kan worden beperkt en hoe die duurzaam kan worden (zelf)opgewekt. Op dit moment wordt mogelijkheid en haalbaarheid van een aansluiting op de restwarmte van de waterzuiveringsinstallatie verkend (Slimwartmentet Zandweerd). De verkeersveiligheid bij de in/uitritten van de locatie staat voorop en de aansluiting op de openbare ruimte en de ruimtelijke uitwerking daarvan is een aandachtspunt voor de ontwerppogave.

### 4.2 Doelgroep en programma

VanWonen heeft vanuit haar klantvisie om maatwerk te leveren in december 2019 een crowdsourcing online geplaatst. Hierin kunnen geïnteresseerden zijn of haar specifieke woonvoorkeuren aangeven. In deze enquête wordt gevraagd naar voorkeuren voor koop/huur, prijscategorieën, gewenste woonoppervlak, en diverse andere zaken zoals interesse in deelauto's, gezamenlijk gebruik van voorzieningen etc. Daarnaast wordt gevraagd om persoonlijke gegevens in te vullen waardoor de identiteit van de doelgroep helder wordt. Deze enquête is inmiddels door ca. 500 geïnteresseerde ingevuld. Uit de enquête blijkt dat er zowel vraag is naar huur als koop op deze locatie in het lagere en middensegment. Opvallend is, is dat veel starters uit diverse wijken van Deventer komen en de ouderen zonder kinderen (empty nesters) veelal uit de wijk Zandweerd komen en graag hun wooncarrière op de Zandweerd willen verlengen.

Een doelgroep analyse en een markt- en klantconsultatie door de initiatiefnemer VanWonen heeft de volgende punten opgeleverd:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Doelgroep                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eenpersoonshuishoudens of stellen zonder kinderen</li> <li>- Voornamelijk op dit moment woonachtig in omgeving Deventer (straal 20km)</li> <li>- Diverse leeftijdscategorieën</li> <li>- Zowel belangstelling in koop-als in huur</li> </ul>  |
| Product                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jongere doelgroep klein appartement 1 a 2 slaapkamers</li> <li>- 30+ middelgroot tot groot appartement 2 a 3 slaapkamers</li> <li>- Prijs van de woning belangrijk</li> <li>- Energieneutraal/ lage maandelijkse energielasten</li> <li>- Keuzevrijheid</li> <li>- Eigen (fietsen)berging</li> </ul>  |
| Mobiliteitsvraag en behoefte | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Merendeel beschikt over 1 of meerdere auto's</li> <li>- Merendeel reist voornamelijk met een auto</li> <li>- Merendeel vindt bezit eigen auto ook erg belangrijk</li> <li>- Opvallend: ¼ van de respondenten wil autogebruik beperken en enkel gebruik maken van deelauto's (mits aanwezig). Dit is voornamelijk leeftijdsgroep &lt; 65.</li> </ul> |

De ontwikkeling van woningen aan de Zwolseweg 180 draagt bij aan de volgende woonopgaven uit de Woonvisie 2018:

- Een evenwichtig programma dat aansluit bij de kwalitatieve vraag vanuit de consument;



- Aansluiten op de kwaliteit en identiteit van de plek;
- Ruimte voor bijzondere woonmilieus en ruimte voor creativiteit en innovatie;
- De nieuwbouw in een bestaande buurt levert een bijdrage aan de kwaliteit van de directe leefomgeving;
- Variatie in aanbod voor diverse woonwensen, inkomens en levensfase over de wijken;
- Inspelen op specifieke vraag van kleine huishoudens;
- Toevoeging van op de sociale voorraad aansluitende segmenten, middeldure huur volgens de definitie uit de doelgroepenverordening 2019 (en eventueel middeldure koop), om doorstroming te bevorderen;
- De bovengrens voor middeldure huur van 900 euro zoals in de Doelgroepenverordening 2019 wordt genoemd, is voor 2020 gesteld op 923,40 euro.
- Aandacht voor woonruimte voor pas afgestudeerden en starters op de arbeidsmarkt;
- Flexibel en voor meerdere levensfase en geschikt bouwen;
- Energielastenreductie, onder meer door duurzaam bouwen;
- De integrale duurzaamheidsdoelen zijn uitgangspunt bij ontwerp van de woningen.
- Uit verschillende woonbehoefte onderzoeken en uit gesprekken in het kader van de Woonvisie 2018 komt naar voren dat ook de meeste kleine huishoudens behoefte hebben aan een woonoppervlakte van minimaal 50m<sup>2</sup> en drie kamers. Daarom gaan we uit van appartementen met een minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> GBO.
- Het plan draagt bij aan de woningbouwproductie van Deventer. Het is een welkome aanvulling op de woningvoorraad van Deventer op een bijzondere plek. Het voorziet in een mix aan appartementen, kleine en grote, waarmee ook meerdere doelgroepen bediend worden, starters, doorstromers en met name kleinere huishoudens. De gemeente Deventer gaat er van uit dat het programma voor 40% bestaat uit middeldure huurwoningen, volgens de Doelgroepenverordening 2019. Dit programma kan een doorstroming in de wijk op gang brengen. Hierdoor levert het plan een bijdrage aan de in de Woonvisie vastgelegde gewenste uitbreiding van dit op de sociale voorraad aansluitende segment in Deventer.
- Het woonprogramma voor de middeldure huur kent een instandhoudingstermijn van 15 jaar, conform de Doelgroepenverordening 2019. De zgn. 'hardheidsclausule' uit de Doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid, mits goed onderbouwd en met akkoord van het college, af te wijken van deze instandhoudingstermijn voor middeldure huur. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en de Doelgroepenverordening wordt van toepassing verklaard in het bestemmingsplan.
- De jaarlijkse indexatie van de *maximale* huurprijs wordt aangepast van CPI (Consumenten Prijs Index) naar CPI + 1%. Hierbij volgen we de landelijke ontwikkelingen waarin *alle* huurverhogingen worden gemaximeerd op CPI + 1%;
- Een locatie van een appartementengebouw in de nabijheid van station (8 min fietsen) en binnenstad leent zich in zijn algemeenheid sterk voor een brede groep kleine huishoudens, die stedelijk en nabij de binnenstad voorzieningen willen wonen. Deze locatie biedt daarbij ook nog een winkelcentrum op loopafstand en zicht op en nabijheid van een mooi en groot park. Door in de plannen voldoende variatie of flexibiliteit in indeling op te nemen, kan op meerdere woonwensen worden ingespeeld.

Voorstel<sup>1</sup> Van Wonen met een prijsindicatie verkoop – verhuur voor de appartementen 'Park Nova'.

| Categorie          | Soort appartement     | Aantal | GBO                        | VON-prijs van tot   | Huurprijs per maand van tot |
|--------------------|-----------------------|--------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>Midden</b>      | Driekamer-appartement | 34 st. | ca. 56 - 59 m <sup>2</sup> | € 240.000 - 257.500 | € 780 – 820,-               |
| <b>Midden/duur</b> | Driekamer-appartement | 20 st. | ca. 64 - 76 m <sup>2</sup> | € 278.000 - 331.500 | € 860 - 1.020,-             |

<sup>1</sup> Dd. 1 september 2020; verdeling appartementen gebaseerd op voorontwerp 25 juni 2020

|             |                       |       |           |           |           |
|-------------|-----------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Duur</b> | Driekamer-appartement | 3 st. | ca. 90 m2 | € 365.000 | € 1.165,- |
|-------------|-----------------------|-------|-----------|-----------|-----------|

Conform Prijspeil 1 september 2020

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing

#### Huidige situatie

Het huidige gebouw heeft een bestaande footprint met een zeer grillige vorm. De plattegronden van het bestaande gebouw zijn ondoelmatige voor herontwikkeling en transformatie. Deze situatie benut onvoldoende de omgevingskwaliteiten voor woningbouw. Er liggen hier betere kansen voor de plek als er vervangende nieuwbouw komt met een adaptief, flexibel en aanpasbaar bouwvolume dat toekomstbestendig is.



Het huidige gebouw presenteert zich met zeer verschillende volumes en vormen aan de rotonde. Hoge en lage massa's wisselen elkaar af met verschillende ronde vormen die het geheel bij elkaar proberen te houden.

Een groene strook pakt het geheel in langs de rotonde waar ook de entree zit met gelegenheid tot fietsparkeren.

Langs de Zwolseweg bouwt de hoogte op en aan de Ceintuurbaan is er een duidelijk waarneembare hoogte en herkenbare aanwezigheid van het gebouw.

Parkeren voor auto's bevindt zich op dit moment op het achterterrein.

#### Bebouwingskenmerken context:

- blokvormige hoge gebouwen rondom de rotonde;
- eenduidige volumes;
- gebouwen staan orthogonaal rondom de rotonde;
- bijna loodrecht op of evenwijdig aan de straten;
- bestaand kantoorgebouw vormt enigszins een uitzondering.

#### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het voornemen om bij vervangende nieuwbouw het hoofdgebouw de dominante orthogonale/rechthoekige richtingen over te nemen en een maatschappelijke plint de rooilijn aan de rotonde te laten vormen. Zie ook figuur 7. De hoogte, massa en aantal bouwlagen zijn goed voorstelbaar op deze plek en zoeken naar een goede aansluiting op de bestaande gebouwde omgeving.



Fig.7 Omgevingskenmerken (hoogte en oriëntatie)



Fig.8 Situatietekening nieuw (voorstel)



Fig.9 Situatietekening bestaand ten opzichte van nieuw

## Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig model dat wordt voorgesteld gelden de volgende uitgangspunten:

- *Benutting bestaande kwaliteit omgeving*

De prominente ligging aan de rotonde maakt dit echt een zichtlocatie om je te oriënteren en mag het gebouw een herkenbare uitstraling krijgen naar de omgeving. De kavel ligt achter een scherm van groene volwassen bomen en vanaf de verdiepingen is er veel zicht op het Nieuwe Plantsoen en ook op de groene spoorzone. Het is een goed bereikbare locatie voor diverse vervoersmiddelen mede door een ruim opgezette groene rotonde. Deze hoek hoort ook echt bij het al bestaande voorzieningencluster dat rondom dit verkeersknooppunt is geclusterd. De opgave is om deze kwaliteiten te benutten en aan te laten sluiten met het nieuwe ontwerp.

- *Aansluiten op de hoofdgroenstructuur*

De historische laan Zwolseweg en de groene boulevard Ceintuurbaan vormen dragers van de groenstructuur. Aansluiten met groen koppelt de locatie aan deze bestaande structuren en versterkt daarmee de continuïteit in het groen. Zie ook paragraaf groenstructuur.

- *Zorgvuldige aansluiting op de gebouwde omgeving*

De Zwolseweg is met zijn lintbebouwing een historische uitvalsweg van Deventer. De schaal en maatvoering van de bebouwing is hier kleinschalig. De overgang naar de locatie en de schaalsprong naar de hogere orthogonale blokken moet zorgvuldig worden vormgegeven en/of voldoende afstand bieden tot bestaande bebouwing. Dit is een opgave om in goed overleg met direct omwonenden vorm te geven.

- *Kwaliteit voor binnengebied/ achter terrein*

Het achterterrein vormt in de huidige situatie een parkeerterrein. In de toekomst zal dit een terrein worden waar ook de entree komt voor de appartementen. De inrichting en kwaliteit van dit binnengebied verdient aandacht in verband met hittestress (b.v. lichte kleur bestrating), verwelkomen en thuis voelen.

- *Aandacht voor entrees*

De entree voor de woningen. De entree voor de maatschappelijke functies. Voor bezoekers en bewoners. De opgave is om deze entrees makkelijk vindbaar te maken, veilig en goed toegankelijk.

- *Routing: te voet per fiets en auto*

De opgave is om aandacht te hebben voor waar je parkeert (auto of fiets) en hoe je verder loopt. Duidelijkheid, veiligheid en zichtbaarheid.

- *Betrekken van de direct omwonenden en de buurt*

Onderdeel van het planproces is het nauw- en zorgvuldig betrekken van belanghebbenden bij het tot stand komen van het plan. De direct omwonenden zullen de meeste invloed ondergaan van de wijzigingen die gaan plaatsvinden op de locatie. Mensen meenemen in het proces brengt de mogelijkheid om eventuele bezwaren, ideeën of wensen al mee te nemen in het proces.

#### 4.4 Beeldkwaliteit

De voorgestelde massa heeft een monoliet uitstraling in baksteen. Eén sculptuur, één materiaal en één opening die op verschillende manieren kan worden ingevuld met een raamindeling en ook één type balkon. De gemeenschappelijk te gebruiken daktuin op de eerste verdieping krijgt een hoogkwalitatieve groene uitstraling die vanaf de openbare weg te zien is. De zichtbaarheid en het gebruik van de tuin is een belangrijk gegeven voor de uitwerking van het ontwerp en de beleving voor de omgeving.

Naar aanleiding van een korte informele presentatie bij vertegenwoordiging van de Welstand, die positief op het plan heeft gereageerd, zijn er een aantal zaken in overweging meegegeven. Deze zullen in een later stadium wellicht weer aan de orde komen. Die punten van aandacht zijn discussiepunten voor de uitwerking van het ontwerp en vanwege het informele karakter van het overleg hier niet opgenomen als uitgangspunt.





Fig. 10 Gevelimpressies

## 4.5 Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

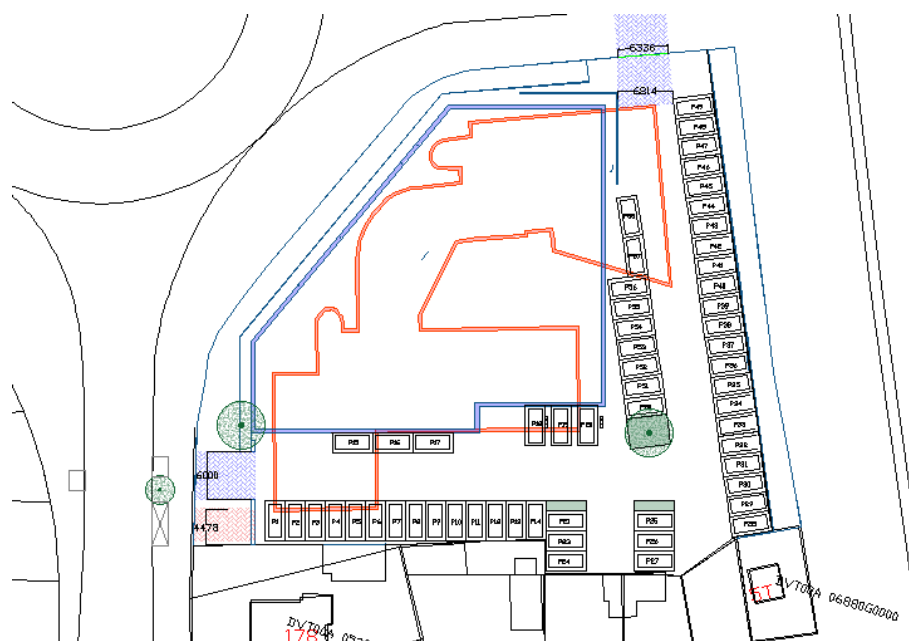
### Ontsluiting

Er zijn twee manieren om het terrein op te rijden, vanaf de Zwolseweg en vanaf de Ceintuurbaan.

De wens van de ontwikkelaar is om het terrein zowel van de Zwolseweg als de Ceintuurbaan in- en uit te kunnen rijden.

De gemeente heeft het door BVA geschreven rapport (zie **bijlage 2**) naast de eigen wensen en visie gelegd. Hieruit volgt de volgende conclusie:

*De situatie van de in/uitrit aan de Ceintuurbaan moet verbeterd worden opdat het inrijden geen hinder gaat geven voor achteropkomend verkeer komende vanaf de rotonde. Ook moet er ter plaatste van de toegang Ceintuurbaan genoeg ruimte (breedte) zijn voor twee elkaar tegemoetkomende auto's op het terrein. Dit om te voorkomen dat er onwenselijke achteruitbewegingen gaan plaatsvinden met mogelijke verkeersonveilige situaties tot gevolg. Een en ander zal uitgewerkt moeten worden op een inrichtingstekening waarbij deze situatie in beeld wordt gebracht. Hierbij dient met name goed gekeken te worden naar de breedte van de aan te passen in- en uitrit.*



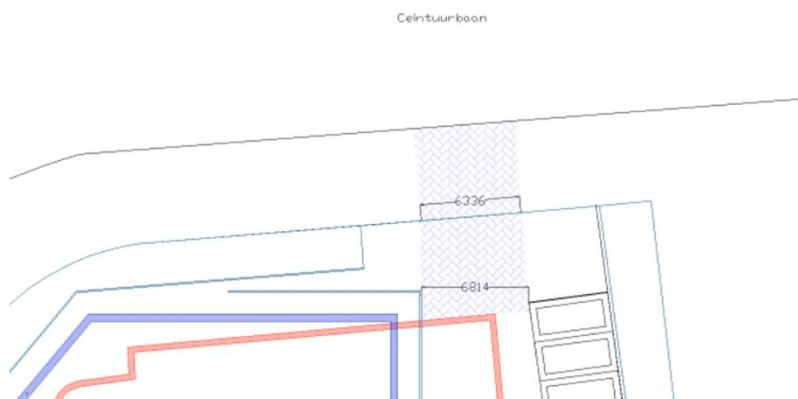
Figuur 11 Inrichtingsschets ontsluiting en parkeren beoogde situatie (Rode contour bestaand gebouw, blauwe contour beoogde nieuwbouw)

#### Ceintuurbaan

De gemeente acht het onwenselijk, gedacht vanuit de huidige situatie, dat de toegang aan de Ceintuurbaan voor gemotoriseerd ingaand verkeer gebruikt gaat worden. Momenteel is er onvoldoende opstelruimte voor een wachtende automobilist. Achteropkomend (en optrekkend) verkeer op de Ceintuurbaan kan hier hinder en/of gevaar van ondervinden.

Een weggebruiker houdt er geen rekening mee dat zo kort na een rotonde gemotoriseerd verkeer afslaat, of stil moet gaan staan op de rijbaan van een 50km/u weg. De dubbele rijbaan biedt hier een uitwijkmogelijkheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat verkeer elkaar tegen gaat komen op de doorgang naar het eigen terrein van Park Nova. Vandaar dat – zoals hierboven genoemd – hier een oplossing voor bedacht dient te worden in een bredere in- en uitrit met een minimale afmeting van 4,5 meter breed. In de nieuwe situatie is dit verwerkt (zie figuur 12).

Voor de verkeersbeweging rechtsaf van het terrein af, de Ceintuurbaan op, verwacht de gemeente geen verkeersonveilige situatie in de praktijk. Het overzicht is voldoende en men hoeft op dit punt – als gevolg van de gescheiden rijbanen van de Ceintuurbaan – alleen verkeer van links te verwachten.

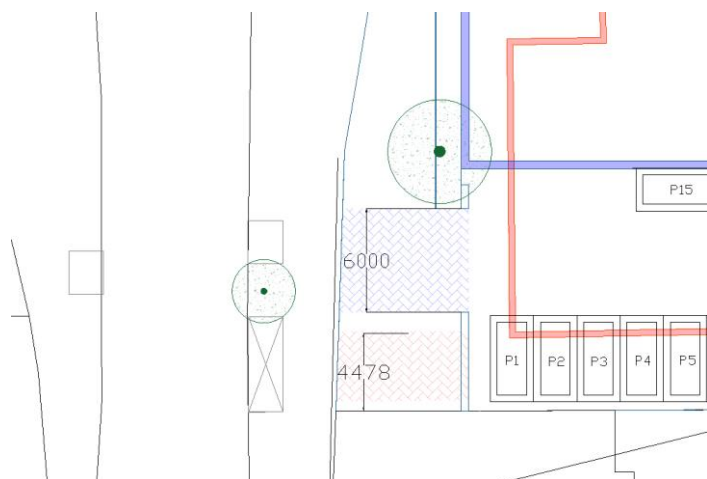


Figuur 12  
Schets ontsluiting  
Ceintuurbaan (bestaande  
gebouw met rode contour) in de  
nieuwe situatie (blauwe lijn is  
contour beoogde nieuwbouw)

### Zwolseweg

De ontsluiting op de Zwolseweg is er een die in het verleden ook bestond ten tijde van de aanwezigheid van het kantoorgebouw en ophaal- en brengpunt medische hulpmiddelen Carinova. Men is gewend aan een ontsluiting op deze plek. Ongeval cijfers laten geen reden tot bezorgdheid toe: sinds 2014 is er slechts één ongeval voorgevallen. Het plan is om de inrit in de nieuwe situatie te verleggen in noordelijke richting, en ook de inrit breder te maken.

Figuur 13 geeft een uitsnede van de inrichtingsschets. Met **rood** is de huidige bestaande bebouwing weergegeven. Met **blauw** is de beoogde bebouwing weergegeven. Hierin is te zien dat het gebouw verder van de erfgrans met de zijburen zal afstaan. Deze beoogde oprit heeft voldoende maat om veilig als in- en uitrit te fungeren waar dit voorheen enkel een eenrichtingsverkeer inrit was. Doordat de oprit meer richting de rotonde verplaatst, wordt de zichtlijn bij in- en uitrijden vergroot wat positief is voor de verkeersveiligheid.



Figuur 13 Uitsnede ontsluiting Zwolseweg

Ook is er ruimte voorzien voor parkeren. In figuur 13 zijn ook de twee halve parkeerplaatsen weergegeven. De opgeheven parkeerplaats voor de inrit is ook weergegeven. Het voorstel van VanWonen is om de huidige boom naast de parkeerplek te verplaatsen naar de 'niet te gebruiken' parkeerplek. Dit verplaatsen is echter alleen mogelijk als de boom er qua conditie geschikt voor is. Met deze maatregel wordt de zichtlijn gegarandeerd en blijft het gebruik van het aantal parkeerplaatsen gelijk met de huidige situatie waardoor er geen extra parkeerplaats wordt gerealiseerd. Opgeteld betekent dit dat er geen verschillen zijn in hele parkeerplaatsen en dat de in- en uitrit veiliger wordt.



Figuur 14 Huidige situatie



Figuur 15 Beoogde situatie: met zwart is de nieuwe oprit aangegeven. Met blauw is de locatie van het nieuwe gebouw globaal aangegeven.

### Longoliusstraat

De derde onderzochte variant voor de ontsluiting is de Longoliusstraat. De voordelen van deze variant zijn dat de afwikkeling van een deel van het verkeer uit het plangebied op een weg van lagere categorie geschiedt (erftoegangsweg 30km/U). Ook heeft deze variant heeft ook een licht positief effect op de afwikkelingscapaciteit van de rotonde, omdat bepaalde verkeersstromen niet (direct) via de rotonde worden afgewikkeld.

Vanaf de Longoliusstraat zal dan een nieuw te realiseren toegangsweg moeten komen, voldoende breed voor in- en uitgaand verkeer. Deze toegang komt enerzijds zeer dicht langs huisnummer 5 te liggen (zal stuiten op bezwaar van bewoners) en anderzijds staat een elektriciteitshuisje ('huis'nummer 5T) in de weg en deze is zeer lastig tot niet te verplaatsen. Ook zal deze variant niet zonder het verwerven van gronden van derden kunnen worden gerealiseerd.

### Conclusie

Vanuit de gemeente bestaat een sterke voorkeur voor de in het verkeersonderzoek van BVA genoemde variant 2, te weten: één hoofdontsluiting voor in- en uitgaand verkeer op de Zwolseweg. De ontsluiting aan de noordzijde (Ceintuurbaan) kan enkel gebruikt worden voor in- en uitgaand gemotoriseerd verkeer wanneer deze ontwerptechnisch wordt aangepast aan tweerichtingsverkeer. In- en uitgaand langzaam verkeer levert hier geen problemen op en is goed mogelijk. Het terrein is hiermee ook goed toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De ontsluiting aan de Longoliusstraat heeft de minste voorkeur.

## Parkeren

Het woningtype en het programma op de begane grond bepalen welke parkeernorm wordt gebruikt in de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Hieronder is zijn een aantal tabellen opgenomen die berekeningen laten zien waarbij ook het dubbel gebruik is meegenomen van de parkeerplaatsen voor de woningen en bezoekers en het gebruik voor de commerciële plint. Deze berekeningen zijn overgenomen uit het rapport van BVA en gecontroleerd en akkoord bevonden door de gemeente.

| woningtype                         | aantal    | eenheid  | kengetal (per eenheid) |          | basisvraag  |             |
|------------------------------------|-----------|----------|------------------------|----------|-------------|-------------|
|                                    |           |          | bewoner                | bezoeker | bewoner     | bezoeker    |
| huur, appartement, midden/goedkoop | 24        | woningen | 0,7                    | 0,3      | 16,8        | 7,2         |
| huur, appartement, duur            | 2         | woningen | 1,1                    | 0,3      | 2,2         | 0,6         |
| koop, appartement, goedkoop        | 15        | woningen | 0,9                    | 0,3      | 13,5        | 4,5         |
| koop, appartement, midden          | 10        | woningen | 1,1                    | 0,3      | 11          | 3           |
| koop, appartement, duur            | 3         | woningen | 1,2                    | 0,3      | 3,6         | 0,9         |
| <b>totaal</b>                      | <b>54</b> |          |                        |          | <b>47,1</b> | <b>16,2</b> |

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening woningen in aantal parkeerplaatsen (Bron: Nota Parkeernormen Deventer 2013)



| type               | aantal | eenheid       | kengetal (per eenheid) |            | basisvraag |            |
|--------------------|--------|---------------|------------------------|------------|------------|------------|
|                    |        |               | totaal                 | % bezoeker | medewerker | bezoeker   |
| huisartsenpraktijk | 4      | behandelkamer | 2,3                    | 57%        | 4,0        | 5,2        |
| apotheek           | 1      | apotheek      | 2,6                    | 45%        | 1,4        | 1,2        |
| <b>totaal</b>      |        |               |                        |            | <b>5,4</b> | <b>6,4</b> |

Tabel 2: Parkeerbehoefteberekening voorzieningen in aantal parkeerplaatsen (Bron: Nota Parkeernormen Deventer

2013)

| functie            | aanwezigheidspercentage |             |             |             |             |             |             |
|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                    | werkdag                 |             |             |             | zaterdag    |             | zondag      |
|                    | ochtend                 | middag      | avond       | nacht       | middag      | avond       | middag      |
| woningen bewoners  | 50%                     | 50%         | 90%         | 100%        | 60%         | 80%         | 70%         |
| woningen bezoekers | 10%                     | 20%         | 80%         | 0%          | 60%         | 80%         | 70%         |
| huisartsenpraktijk | 100%                    | 75%         | 10%         | 0%          | 10%         | 10%         | 10%         |
| apotheek           | 100%                    | 75%         | 10%         | 0%          | 10%         | 10%         | 10%         |
| <b>totaal</b>      | <b>37,0</b>             | <b>35,6</b> | <b>56,5</b> | <b>47,1</b> | <b>39,2</b> | <b>51,8</b> | <b>45,5</b> |

Tabel 3: Parkeerbehoefte bepaling Park Nova, diverse momenten

Uit **tabel 1** blijkt dat voor de woningen in totaal maximaal 48 parkeerplaatsen voor bewoners en 17 voor bezoekers nodig zijn. Dus in totaal 65 parkeerplaatsen.

In **tabel 2** is de parkeerbehoefte voor de zorgstrip berekend. Dit zijn er 12. Dit brengt de totale parkeerbehoefte van het plangebied op 77 parkeerplaatsen. Echter treedt deze maximale parkeervraag alleen op wanneer alle voorzieningen gelijktijdig maximaal worden gebruikt. Dit is in de praktijk niet het geval. Immers bewoners zijn overdag vaak weg, terwijl de werknemers en bezoekers van de medische voorzieningen dan juist wel aanwezig zijn. Op basis van aanwezigheidspercentages van de verschillende gebruikersgroepen is de parkeervraag op diverse momenten bepaald. De situatie op de werkdag (ochtend, middag, avond en nacht) en de zaterdag (middag en avond) en zondag is hierbij in beeld gebracht.

**Tabel 3** laat de parkeerbehoefte zien aan de hand van zogeheten aanwezigheidspercentages (CROW).

**Uitgangspunt is om bij het vaststellen van het programma dezelfde methode en berekening te hanteren waarbij het hoogste getal (56,5) in tabel 3 leidend is voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen op het binnenterrein.**

Dit is afgerond, uitgaand van 54 appartementen en vier huisartsen en één apotheek, dan 57 te realiseren parkeervoorzieningen. Momenteel zijn in de inrichtingsschets 57 parkeerplaatsen ingetekend. Met de aanname dat de maatvoering in de tekening klopt, voldoet dit aan de parkeernorm (zie figuur 13).

## Duurzame mobiliteit

### Fiets

De fiets zal de logische eerste keuze moeten zijn voor de bewoners. Bewoners krijgen een eigen fietsenstalling (berging). Een goede (overdekte) fietsenstalling met hierin oplaadmogelijkheden voor e-bikes bij de toegangen van het gebouw, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers aan de functies in de plint van het gebouw (de apotheek en huisartsen) wordt gestimuleerd. Het aantal te realiseren fietsparkeerplekken (zowel voor bewoners als bezoekers) dient volgens de CROW-normen gerealiseerd te worden. De ontwikkelaar dient hiervoor nog (al dan niet in overleg met BVA) een berekening voor aan te leveren welke vervolgens door de gemeente getoetst kan worden. Park Nova sluit goed aan op de fietspaden in de omgeving.

### Deelauto

**De ontwikkelaar kan gebruik maken van compensatie van parkeerplekken waarbij zij een deelautoconcept implementeren.** Aangenomen mag worden dat voor 1 deelauto 3-4 parkeerplaatsen 'ingeleverd' kunnen worden.

Hoewel er uit de nota parkeren en de bijbehorende berekening blijkt dat er geen deelauto's benodigd zijn voor dit plan, kijkt VanWonen toch in hoeverre het mogelijk is om twee deelauto's toe te passen voor dit plangebied. De vaste parkeerplekken voor de deelauto's komen op eigen terrein.

In een bijeenkomst met de buurt is de gevoeligheid vanuit het verleden over het parkeren naar voren gekomen. Als na bijvoorbeeld 3 jaar blijkt dat er parkeerplekken niet in gebruik zijn als gevolg van het gebruik van deelauto's, krijgt deze overcapaciteit aan parkeerplekken een groene invulling.

## 4.6 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, zoals de Milieuprestatie Gebouwen (MPG)<sup>2</sup>, gerelateerd aan de BENG.

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

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*  
Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.  
**Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de bestaande (boom)beplanting langs de randen van het plangebied met een beplanting die de biodiversiteit vergroot in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het gebied. Zie verder hoofdstuk 4.8**
- *Water en klimaat actieve inrichting*  
**In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaat actieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.**  
Een klimaat actieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het **reduceren van hitte en het voorkomen van droogte**. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart.

*Het planvoorstel voorziet in het beschermen van de toekomstige bewoners tegen de gezondheidsrisico's van hittestress door het inrichten van een groene gemeenschappelijke daktuin, de randen van het plangebied zoveel mogelijk groen in te vullen en het parkeerterrein te voorzien van lichte gekleurde bestrating. Een groene overkapping op het parkeerterrein kan als maatregel worden ingezet om de hittestress verder te beperken.*

### Hemelwater

Het gaat om nieuwbouw en bij nieuwbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. **De gemeente hanteert een bergingseis van 20 mm, over daken en terreinverhardingen. Die 20 mm moet op eigen terrein kunnen infiltreren in de bodem.**

Vanuit de berging mag worden overgestort op openbaar gebied. De overstort moet gerealiseerd worden op maaiveldniveau, er kan geen ondergrondse verbinding gemaakt worden met het gemeentelijk rioolstelsel. Door bijvoorbeeld de berging zoveel mogelijk aan het oppervlak te realiseren komt het infiltrerende water ten goede aan bomen en andere beplanting.

*Van Wonen is voornemens om het op de volgende wijze uit te werken. Het hemelwater wordt deels op de daktuin geborgen door het daar aanwezige groen. Daarnaast wordt water geïnfiltreerd door het toepassen van waterdoorlatende bestrating of infiltratiekratten ter plaatse van de parkeerplaatsen. Bij hevige regenbuien behoort een overstort tot de greppel van de gemeente aan de noordzijde van het plan tot de mogelijkheden waardoor een natter gebied kan ontstaan waardoor de biodiversiteit verder kan toenemen.*

<sup>2</sup> Per 1 januari 2021 staat deze norm op 0,8 en is onderdeel van de Wabo-procedure omgevingsvergunning.

*Het verdient aanbeveling om deze uitwerking voorafgaand aan de volgende fase (voor het sluiten van de Anterieuere overeenkomst) voor advies naar de Beheergroep te brengen.*

#### Hoogbouw

Vanuit de duurzaamheidsgedachte van een compacte stad en efficiënt ruimtegebruik is het realiseren van gestapelde woonlagen op elkaar **wenselijk**. Door de compacte bouw zijn er ook minder energieverliezen. Zeker de zijde aan de spoorkant geeft zicht op een groene omgeving. Dat heeft tevens een positief effect op de gezondheid. Dit is vanuit de toekomstige bewoners gezien ook positief voor het aangenaam wonen. Bijkomend voordeel van de hogere verdiepingen is het zicht over de stad wat de woningen aantrekkelijker maakt.

#### Energie

Op 1 juli 2020 is het Deventer Energieplan door de raad vastgesteld. De volgende beleidsaspecten aan de orde.

- **Aardgasloos bouwen is al de norm.**
- Beleidsmatig is het **wenselijk** de eigen energiebehoefte te kunnen opwekken. Het dak kan maximaal benut worden voor zonne-energie waarbij rekening gehouden dient te worden met andere noodzakelijke installaties zoals de aan- en afvoerkanalen van de gebalanceerde ventilatiesystemen luchtwarmtepomp systemen.

Om de woningen zo koel mogelijk te houden is zonwering vóór de buitengevel op de zonzijdes van belang. Hier dient bij verdere uitwerking van het ontwerp rekening gehouden te worden.

Op termijn komt er een warmtenet in de wijk Zandweerd ('Slim Warmtenet Zandweerd', SWZ; lage temperatuur verwarming). Dit biedt een koppelkans, door gemeente en initiatiefnemer ook als zodanig benoemd.

*VanWonen is in gesprek met het project SWZ om de haalbaarheid van een aansluiting op de restwarmte van de rioolwaterzuivering te onderzoeken. Hierin is de planning een belangrijk criterium.*

#### Circulair (ver)bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij de bouw wordt gestreefd naar zo min mogelijk afval, dat de te gebruiken bouwmaterialen bij voorkeur biobased zijn, zoals hout, of dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn en demontabel. Indien mogelijk heeft het de voorkeur om hergebruikte materialen in te zetten waarbij onderzocht wordt of het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast kan worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is **uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is.**

Voor dit plan wordt gekozen voor volledige nieuwbouw. De bestaande bebouwing wordt zo circulair mogelijk gesloopt. De initiatiefnemer gaat verkennen wat er mogelijk gedaan kan worden met circulair bouwen. Bij het maken van beton komt veel CO<sub>2</sub> vrij. Hergebruikt beton kan dit grotendeels beperken. Onderzocht kan worden of het toepassen van Biobased isolatiemateriaal mogelijk is. **Een verkenning naar de milieubelasting van de te gebruiken materialen is wenselijk.** Zeker als de meerkosten gelijk of beperkt zijn.

#### Gezonde leefomgeving

De gemeente wil de gezondheid van haar inwoners bevorderen en het vormgeven van een gezonde leefomgeving stimuleren. Een mooi uitzicht op groen en de stad vanuit een hoog gebouw, een buitenterrein dat met een basis van biodiversiteit bevorderende beplanting wordt ingericht een groene daktuin met een markante uitstraling, buitenzonwering, deelauto's en een inrichting die de keuze voor de fiets makkelijk maakt bevordert de gezondheid van de gebruikers van het gebouw.

## 4.7 Ecologie & biodiversiteit

#### Natuurtoets

De natuurtoets stamt uit 2016, en deze is degelijk uitgevoerd. Echter, de houdbaarheid van een natuurtoets is drie jaar, en hier zal een update voor moeten komen. Een oplegnotitie is voldoende waarbij in ieder geval de vleermuizen (aanwezigheid, nestplaatsen, e.d.) opnieuw onderzocht moeten worden omdat de houdbaarheidsdatum van die gegevens zoals gezegd maximaal drie jaar is. Uit dit onderzoek en analyse komt een mogelijke risicofactor, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

Er bevinden zich, volgens de Nationale Databank Flora en Fauna, geen beschermde of anderszins bijzondere soorten in de groenstrook langs het spoor. Er zijn dus geen ecologische belemmeringen.

#### Natuurinclusief bouwen.

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Al eerder is ook in de Woonvisie gesproken over Natuur Inclusief Bouwen (NIB). **Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt.** De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. De hoogbouw en het groene dak op de eerste verdieping kan daarbij iets extra's bieden. Om ook de stad te laten delen in de beleving van de daktuin zou een waterval van groen over de gevel een mooi beeld zijn. In de bestemmingswijziging wordt de maatregelen voor natuurinclusief bouwen door een planregel geborgd.

Er is een keuze uit verschillende concrete maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden. De initiatiefnemer komt met een concreet voorstel waar men de ambitie met bijbehorende te nemen maatregelen in beschrijft. Dit voorstel wordt getoetst door de gemeente. De maatregelen worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Men kan dan ter inspiratie deze site bekijken: [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl).

De informatie van paragraaf 4.6 en 4.7 hebben deels betrekking op elkaar. Er ligt een opdracht om afstemming te zoeken tussen Natuurinclusief Bouwen – Klimaatbestendigheid – Groen - Energiezuinig bouwen.

## 4.8 Hoofdgroenstructuur en buitenruimte

In de bijlage is te lezen hoe de locatie aansluit op de hoofdgroenstructuur van Deventer. Uitgangspunten voor de overgangen openbaar naar privé komen aan de orde bij paragraaf 4.10.

Vanuit het landschappelijke perspectief op de locatie worden de volgende contextuele aandachtspunten meegegeven. Onvermijdelijk is er overlap met andere beleidsvelden.

#### **(Locatie specifieke) Uitgangspunten:**

- Behoud van een groene strook langs het spoor als overgang tussen locatie en Nieuwe Plantsoen;
- Zicht- en belevingswaarde vanaf de Ceintuurbaan vormen de basis voor een groene, open overgang naar de locatie
- Leefbaarheid en uitstraling van het plangebied voor nieuwe bewoners (thuis komen)
- Behoud van de groene randen aan de Zwolseweg en Ceintuurbaan; zij vormen een onderdeel van de hoofdgroenstructuur
- Behoud van een groene entree van het plangebied; deze sluit aan bij het beeld van dit deel van Zwolseweg,
- Behoud van groene scheiding tussen locatie en naastgelegen kavel, dit is een kwaliteit als overgang tussen verschillende schaalgroottes;



- Toevoegen van groen waar mogelijk; dit biedt kwaliteit aan nieuwe parkeerruimte binnen het plangebied. Als bijvoorbeeld door het inzetten van deelauto's er een overschot aan parkeerplaatsen ontstaat, kunnen die plaatsen ingezet worden voor het uitbreiden van groen.
- Behoud bomen: de bestaande bomen, zowel aan de Zwolseweg, op de rotonde als in het voorgebied vormen een mooie geheel als groen element.

In het huidige planvoorstel wordt een gemeenschappelijke daktuin gerealiseerd op de verdieping voor de bewoners. Een hoge kwaliteit en zicht vanaf de straat op de groene daktuin is een aanwinst voor de directe omgeving en de buurt.

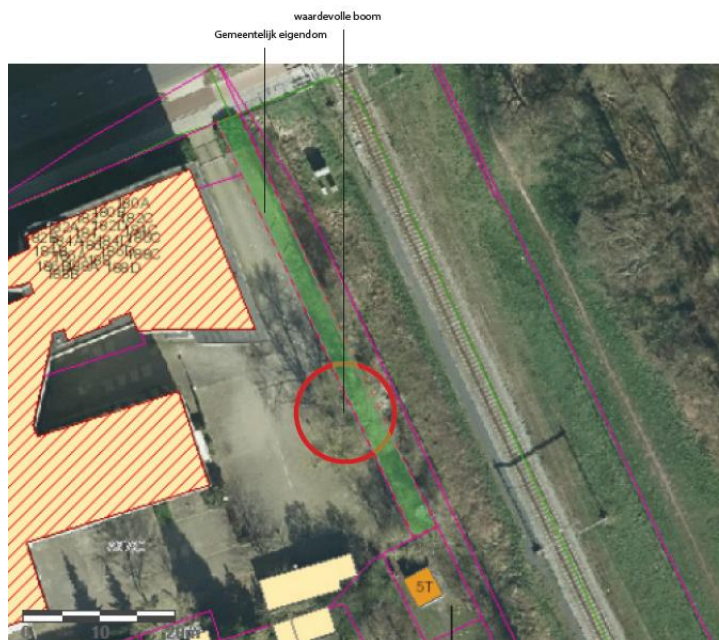


Op de foto is de opgeheven parkeerplaats voor de inrit aan de Zwolseweg te zien (zie ook figuur 13 op blz 19).

Het voorstel van VanWonen is om de huidige boom naast de parkeerplek te verplaatsen naar de huidige inrit. De gemeente geeft de voorkeur aan het aanplanten van een nieuwe zelfde formaat (linde)boom. Verplaatsen is vaak kostbaar en vermindert de kwaliteit van de boom. Overigens is deze boom niet kapvergunning plichtig.

Er is een onderzoek gedaan of de bestaande bomen op de ontwikkellocatie in te passen zijn in de bouwplannen. De Boomeffectanalyse zal de basis zijn voor het maken van een goede afweging of handhaving mogelijk is.

**Er is een herplantingsplicht. Voor bomen die gekapt zullen worden geldt 1 op 1 herplanten. Deze compensatie moet gebeuren binnen het plangebied op maaiveld** omdat dit bijdraagt aan het algehele omgevingsbeeld. Het planten van de compensatie bomen is goed mogelijk op maaiveld (b.v. aan de voorkant) en deze bomen dragen bij aan het algehele groene omgevingsbeeld.



#### Gemeentelijke groenzone

Tussen het spoor en de ontwikkellocatie ligt een groenstrook in eigendom van de gemeente Deventer. Deze strook was deels in gebruik genomen voor parkeren op de locatie en deels ingericht als een groene buffer naar het spoor. Een hek dient als afscheiding tussen de verharding van de parkeerstrook en de groenstrook. Over de exacte perceelsgrens zal een terreinmeting meer duidelijkheid moeten verschaffen.

Vanuit landschap is deze zone gekenmerkt als hoofdgroenstructuur en groene overgang naar het Nieuwe Plantsoen. Binnen de plannen is het van belang dat deze zone zijn groene overgangsfunctie behoudt.

De strook kan een positieve

toegevoegde waarde vormen voor de hele uitstraling aan deze zijde van de ontwikkeling. Groen als verzachtend element van de parkeerstrook, mogelijke natuurontwikkeling door het aanbrengen van plasbermen in combinatie met waterbufferingseisen. De versterking van een mogelijk nieuwe ecologische zone langs het spoor behoort tot de mogelijkheden van de uitwerking in de planvorming.

Een deel van de parkeerstrook die grenst aan de langwerpige groenstrook is, zoals gezegd, kadastraal eigendom van de gemeente. Deze parkeerstrook wordt door de ontwikkelaar weer groen gemaakt en teruggegeven aan de gemeente.

Een andere optie is het mee-ontwerpen van deze strook gemeentegrond ten behoeve van het inrichtingsplan van de buitenruimte voor het plangebied. Verkoop van deze strook aan de ontwikkelaar behoort tot de mogelijkheden. Verkoop en mee-ontwerpen kan met inachtneming van onderstaande uitgangspunten.

#### **Uitgangspunten groenstrook:**

- Behoud van de bestemming groen/ecologie
- Versterken van de hoofdgroenstructuur
- Meerwaarde voor ecologie/klimaat
- Geen boomvormers
- De gemeente zoekt samen naar de maatschappelijk meest voordelige oplossing waarbij beheer fatsoenlijk uitgevoerd moet kunnen worden.

Een wadi<sup>3</sup> voor de overtollige afvoer van hemelwater (of andere bovengrondse voorziening) kan hier bijvoorbeeld een oplossing zijn.

## **4.9 Milieuaspecten**

### **Bedrijven en milieuzonering**

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

### **Externe veiligheid**

Over het spoor Deventer – Zwolle vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit risicoberekeningen van de gemeente Deventer op basis van de nu geldende vervoersprognoses voor gevaarlijke stoffen blijkt dat er geen plaatsgebonden risico en geen groepsrisico wordt berekend. Realisatie van dit plan zal ook geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Wel moet op grond van artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes bij het ontwerpadvies worden gevraagd over de mogelijkheden het gebouw van het spoor af te kunnen ontluchten aan de regionale brandweer, de Veiligheidsregio IJsselland te Zwolle. Als vóór vaststelling van het bestemmingsplan nieuwe vervoersprognoses voor het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen worden gepubliceerd zal alsnog het groepsrisico moeten worden berekend.

### **Bodem**

De bodemsituatie is als 'niet ernstig' betiteld en daarmee niet onoverkomelijk voor deze ontwikkeling. Door de initiatiefnemer is in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie. Gezien de resultaten van het onderzoek is er geen aanleiding voor verder onderzoek.

### **Trillingen**

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. Voor de normstelling wat betreft trillingen wordt de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen" deel B "hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn sluit grotendeels aan bij internationale richtlijnen. Om deze metingen te kunnen uitvoeren moet echter het gebouw al gerealiseerd zijn. Om vooraf een inschatting te maken wat betreft de kans op trillingshinder wordt de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' gehanteerd.

<sup>3</sup> Voor de diepte van een wadi geldt hier maximaal 0,4 m onder het aangrenzende straatpeil/maaiveld.

De SBR-richtlijn en de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' functioneren als een soort pseudo-wetgeving: in principe zijn dit de regels waar men zich aan houdt. Theoretisch is het mogelijk te besluiten om van deze richtlijn af te wijken. Bij het afwijken van de SBR-richtlijn wordt een toekomstige saneringssituatie gecreëerd. Daarvoor zijn zwaarwegende (maatschappelijke) belangen nodig. De belangen in deze situatie gaan over realisatie van woningen, en ook over al geïnvesteerd geld en tijd. Anderzijds moeten belangen worden gehecht aan de toekomstige situatie voor toekomstige bewoners.

Uit nader onderzoek voor wat betreft het aspect trillingen moet blijken of voor de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd als gevolg van het aspect trillingen voor de woningen langs het spoor. In dat kader dient op basis van de "Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen" van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een quickscan trillingshinder uitgevoerd te worden zoals beschreven in paragraaf 10.1 van dat document. Geeft deze quickscan daartoe aanleiding, dan dient ook het in paragraaf 10.2 beschreven vervolg trillingsonderzoek te worden uitgevoerd.

## 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. Op basis hiervan lijkt een PRA (Projectrisicoanalyse) bij grondwerkzaamheden dus verstandig. NB! Er is in 1996 ook gebouwd op deze locatie.

## Archeologie

Voor het huidige ontwerp is geen archeologisch onderzoek vereist.

## 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.

Stikstof: Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden, gezien bouwmassa en afstand tot IJsselwaterwaarden.

## Geluid

Voor de nieuwbouw is vooral geluid, vanwege ligging aan het spoor en 50 km/uur wegen relevant. Dit dient onderzocht te worden. Een hogere grenswaarde procedure moet worden doorlopen.

## 4.10 Aansluiting openbare ruimte en beheeraspecten

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 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 ruimte die aansluit op de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>).

### Hoofdriool

In 1997 is er nieuwbouw geplaatst over het bestaande riool. Daar is destijds toestemming voor verleend op voorwaarde dat op kosten van de toenmalige initiatiefnemer Carinova het bestaande riool vervangen zou worden door een gewapend betonnen riool met plaatstalen kern.

Leidingen onder (particuliere) gebouwen is een onwenselijke situatie. Bij nieuwbouw is dit de uitgelezen kans om het riool te vervangen en te verplaatsen. De leiding die nu onder de bebouwing ligt is 'veilig' en zal de levensduur van het gebouw waarschijnlijk overtreffen. Het laten liggen van de leiding onder de nieuwbouw is acceptabel mits de bereikbaarheid van de leidingen en putten op het terrein goed blijft.

De verantwoordelijkheid voor een 'veilige' leiding onder het nieuwe gebouw ligt bij VanWonen. De leiding zou aangepast moeten worden opdat deze een restlevensduur krijgt die minimaal gelijk is aan de technische levensduur van het nieuw te realiseren gebouw. Voorwaarden die de gemeente stelt liggen dan op het gebied van doorstroomcapaciteit (minstens gelijk aan huidige situatie) en bereikbaarheid voor onderhoud. De initiatiefnemer komt met een voorstel voor de uitwerking, en legt dit via de gemeentelijk projectleider voor aan de Beheergroep. Gemeente en initiatiefnemer maken nadere afspraken over de kostenverdeling van de aanleg/ aanpassing van de riolering.

*Mogelijke uitwerking:*

*Te denken valt aan een oplossing waarbij de leiding bijvoorbeeld 'gerelined' wordt en er een 'constructieve' voorziening wordt gemaakt waardoor een eventuele instorting van de leiding geen gevolgen heeft voor het bovenliggende gebouw.*

## **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, entrees en parkeervoorzieningen.

### **4.11 Communicatie en draagvlak omwonenden/ belanghebbenden**

Op 2 september 2020 is er een inloopavond door Van Wonen op locatie Zwolseweg 180 georganiseerd. Programma, architectonische impressie, doelgroep, bereikbaarheid en parkeren zijn als thema's met aparte gesprekstafels in de buitenlucht toegelicht. Er waren vragen over de hoogte van de toekomstige bebouwing, voor wie de appartementen bedoeld zijn en welke zorgpartijen in de plint komen. Verder waren er vragen over het parkeren en de verkeerssituatie. In een bijeenkomst met de buurt is de gevoeligheid vanuit het verleden over het parkeren naar voren gekomen. Als na bijvoorbeeld 3 jaar blijkt dat er parkeerplekken nodig zijn, wil de gemeente het toevoegen van parkeren i.p.v. groen op de bestaande parkeerplaats heroverwegen.

VanWonen maakt met alle bewoners van de Longoliusstraat nog een aparte afspraak voor nadere toelichting, onder andere over de planning van sloop en bouw en de invulling van de erfafscheiding



## 5 Uitvoering

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

### Vervolg

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

Naast inzicht in de uitwerking van in deze nota genoemde uitgangspunten, is het aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces **een integraal inrichtingsplan** op te stellen voor deze ontwikkeling. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- toegankelijkheid mindervaliden;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling;

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan projectleider van de gemeente Deventer, die het laat toetsten bij onder andere de Beheergroep op beheers- en functionele aspecten. Omdat het hier particulier eigendom betreft, is de toets voor het beheer gericht op de randen en aansluiting op de openbare ruimte.

Ook zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplan worden opgesteld, wat zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens zijn ontvangen, ter toetsing wordt aangeboden aan de gemeente, die het vervolgens in procedure brengt. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

## 6 Referenties

Referenties gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' (dec. 2019);
- Bestuursakkoord 2018-2022 'met Lef en Liefde voor Deventer';
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel A (vastgesteld 1 juli 2020)
- Welstandsnota gemeente Deventer, 2011;
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON';
- Doelgroepenverordening 2019
- Visie duurzaam Deventer;
- Natuurinclusief bouwen ; [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl) .
- Klimaatadaptatie plan;
- Nota parkeernormen Deventer 2013
- Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer (versie 2015)  
[www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)
- Programma van Eisen openbare ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/> )
- Beleidsnota Werkwijze ecologie
- Groenbeleidsplan 2007-2017
- Niet Gesprongen explosieven 'Historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' (2014)

## Contactgegevens

Erik Lam. [E.lam@deventer.nl](mailto:E.lam@deventer.nl)

Ecoloog gemeente Deventer

[www.biodiversiteit.nl/stad](http://www.biodiversiteit.nl/stad) en [www.wur.nl/nl/show-longread/Biodiversiteit-longread.htm](http://www.wur.nl/nl/show-longread/Biodiversiteit-longread.htm)

Sanne Hulleman

Adviseur Riolering en Water

M 06 - 11518712

[srm.hulleman@deventer.nl](mailto:srm.hulleman@deventer.nl)

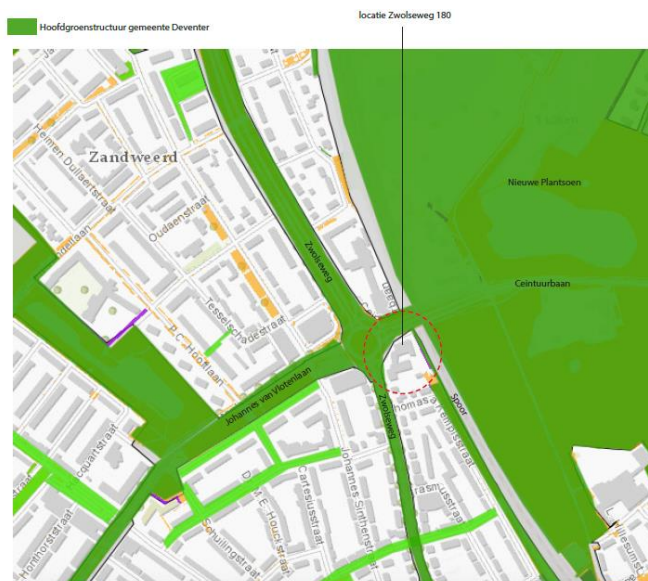
## 7 Bijlagen

### Bijlage 1 Ligging plangebied ten opzichte van de groenstructuur van Deventer

#### In het stedelijk gebied

De grotere groenelementen in de stad Deventer bestaan uit het Worpplantsoen, Nieuwe Plantsoen, Rijstenborgherpark inclusief de singels van de binnenstad, gebied Rielerenk-Douwelerkolk, Venenpark, Gooikerspark en het park aan de zuidzijde van Colmschate.

De grote groengebieden in het stedelijk gebied zijn bepalende elementen die grotendeels aansluiten op de grote landschappelijk structurelementen zoals IJssel, Zandwetering, Schipbeek en de landgoederen.



#### Overige groenelementen in het stedelijk gebied

Lineaire elementen zoals de lanen en de radialen, spoorbermen en de watergangen verbinden de verschillende groengebieden in en buiten de stad met elkaar.

#### Zandweerd zuid/Zwolsche wijk

In deze wijk is weinig groen van betekenis. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog. De structuurlijnen bestaan uit de Zwolseseweg, Spoor en de Ceintuurbaan.

#### Historische laan: Zwolseseweg

Deventer heeft twee type lanen, historische lanen en lanen. De historische lanen zijn veelal oude handelswegen die naar het centrum van Deventer leiden. Deze lanen verbinden Deventer met omliggende dorpen

en steden.

Dit is soms ook terug te vinden in de straatnamen zoals de Zwolseseweg, de Rielersweg of de Diepenveenseweg. De lanen hebben een begeleidende functie en zorgen voor hiërarchie in de wegen. De historische lanen hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

#### Nieuwe Plantsoen

Het Nieuwe Plantsoen heeft zijn ontstaan te danken aan de functie als waterwingebied. Het huidige parkopzet is ontworpen door Springer. De beleving van het park vanuit de woningen heeft een meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

#### Ceintuurbaan

Het groene raamwerk wordt gecompleteerd door de bomen langs de radialen en de ringwegen. De Ceintuurbaan wordt in het Masterplan wijk 4 (Gemeente Deventer, 2005) genoemd als 'groene boulevard'. De laanstructuur van de radialen sluit aan bij de lanen in het buitengebied: een of twee bomenrijen aan weerszijden van de weg. De structuur is niet volledig en dient te worden aangevuld.

De ringwegen laten een divers beeld zien. Hier moet structuur in komen: het zijn binnenstedelijke wegen, geen radialen en dus moeten ze een ander beeld hebben: bomen in de middenberm.  
(Groenbeleidsplan 2007-2017)

#### Spoorlijnen

De spoorlijnen zijn lange lijnen die dwars door Deventer gaan. Om de overlast van de treinen te beperken worden er veel bomen en heesters langs het spoor geplant. Dit zorgt ervoor dat langs het spoor een groenstrook bestaat, met een belangrijke ecologische waarden. Het is van belang om in de plannen deze groene spoorzone vanuit meerdere aspecten in de planvorming te benaderen

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

#### Privé/collectief groen

De gemeente wil stimuleren om zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van de gemeenschappelijke daktuin en buitenruimte. Ook voor de bewoners op de bovengelegen verdiepingen die alleen beschikken over een balkon kan dit een plek zijn die men graag gebruikt.

Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving in de vervolgfase wordt uitgewerkt. Ook al betreft de daktuin privé terrein en is hier geen gemeentelijke toets van toepassing, kan als advies worden meegegeven om de beleving van de daktuin als één geheel te ontwerpen van gevel tot gevel waarbij de particuliere afscheidingen subtiel zijn. Het is wenselijk om hier een hoogwaardige kwaliteit te maken. De beleving vanaf de straat zal een meerwaarde zijn voor de buurt.

### **Bijlage 2 Park Nova Verkeersonderzoek BVA (dd. 30 juni 2020)**