

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Jacobus Reviusstraat AOK

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001033	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	14-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
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	06-07-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager R.O.	29-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	29-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	30-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-07-07

Bijlagen

Anterieure overeenkomst
Nota van uitgangspunten

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met dhr. J. Ammi en mw. J. Mascoul ten behoeve van de bestemmingswijziging aan de Jacobus Reviusstraat nabij 7 te Deventer;
- in te stemmen met ondertekening van, onder voorbehoud van storten waarborgsom / bankgarantie, de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de anterieure overeenkomst.

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...
de anterieure overeenkomst
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Het plangebied Jacobus Reviusstraat (ongenummerd; naast 7) ligt in de Zwolsewijk, en parallel aan het spoor. Eigenaar, ook de initiatiefnemer, heeft het voornemen om het (leegstaande) opslagpand aan de Jacobus Reviusstraat (ongenummerd) te slopen en de locatie te herontwikkelen tot woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit zeven grondgebonden rijwoningen. Het projectgebied omvat de locatie van een voormalige loods en omliggend perceel. Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het terrein heeft een eenvoudige hoofdopzet en voldoet voor deze locatie aan het draagvermogen. In de uitwerking werkt de initiatiefnemer diverse duurzaamheidsaspecten uit. Zoals gasloze woningen, de plaatsing van zonnepanelen op de daken, en ook door maatregelen voor natuurinclusief bouwen te nemen, en de hemelwateropvang op eigen terrein te realiseren.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is vastgesteld op 9 februari 2021. Deze NvU met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Beoogd resultaat

Het faciliteren van de realisatie van in totaal zeven rijwoningen (in de vrije sector huur) middels een bestemmingsplanprocedure. De woningbouw op deze plek voorziet in een maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen, en de nieuwe woonfunctie sluit goed aan bij de omliggende woningen.

Kader

Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Welstandsnota Deventer
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- Visie Duurzaam Deventer

Argumenten voor en tegen

Door deze planontwikkeling ontstaat de kans om de voormalige bedrijfsbebouwing op het terrein van Jacobus Reviusstraat ongenummerd te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen. Programmatisch is er behoefte aan extra woningen, zeker gezien de krapte op de woningmarkt. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van deze rijwoningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Het parkeren voor de zeven rijwoningen kan op de openbare weg ingericht worden op kosten van de initiatiefnemer. Parkeren op eigen terrein is vanuit stedenbouwkundige argumenten hier niet mogelijk. De initiatiefnemer gaat een parkeeroplossing uitwerken; en levert daartoe in de anterieure fase een integraal inrichtingsplan aan bij de gemeente. Het gaat om de aanleg van 11 parkeerplaatsen aan de Jacobus Reviusstraat.

Om tot een haalbaar plan te komen zijn er een aantal milieuaspecten nader uitgezocht. Bij de verdere

uitwerking van het plan zal ook aandacht moeten zijn voor stikstof (een Aerius onderzoeksrapport), duurzaamheid, circulair bouwen.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemer draagt zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen.

Bewoners van de Borgelerstraat hebben zich in de loop van 2019 actief gemeld bij de initiatiefnemer met zorgen over een eerder plan, dat nog uitging van een appartementengebouw. Dit appartementengebouw grensde aan de achtertuinen van bewoners aan de Borgelerstraat. In de haalbaarheidsstudie is het plan voor het appartementengebouw gewijzigd naar 7 grondgebonden rijwoningen.

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

Financiële consequenties

In de voorliggende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de anterieure fase geregeld. Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Daartoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied en het doorlopen van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Verder is eventuele planschade voor rekening van de Exploitant (vastgelegd in deze overeenkomst). De kosten voor het beheren van deze 11 nieuw aangelegde parkeerplaatsen komen op de gebruikelijke manier in het reguliere onderhoud bij de gemeente.

Aanpak/uitvoering

De uitgangspunten en afspraken voor de herontwikkeling zijn uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst en worden nu voorgelegd aan uw college. Tevens wordt spoedig het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.



Jacobus Reviusstraat Deventer

Nota van uitgangspunten
December 2020

Uitgave : definitief januari 2021
Naam : Arnoud van Sisseren / Carolien Voogt
Telefoonnummer : 06-20283360
Mail : a.van.sisseren@deventer.nl / cjw.voogt@deventer.nl

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding herontwikkeling en processtappen	5
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	6
1.4	Plangebied	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Stedenbouwkundige context	8
2.2	Kavel en huidige straatbeeld	9
3	Relevant beleidskader	10
3.1	Omgevingsvisie	10
3.2	Regionale woonvisie West Overijssel	10
3.3	Woonvisie Deventer 2018	10
3.4	Bestemmingsplan	11
3.5	Welstandsnota	11
3.6	Deventer energieneutraal 2030	11
3.7	Beleid klimaatadaptatie	12
3.8	Beleidsnota Werkwijze Ecologie	12
3.9	Parkeerbeleid	12
3.10	Beheer openbare ruimte	12
3.11	Archeologie	12
3.12	Milieuaspecten	13
3.13	Conclusie	14
4	Planvisie en uitgangspunten	15
4.1	Het plan	15
4.2	Stedenbouwkundige inpassing	15
4.3	Beeldkwaliteit	16
4.4	Parkeren	17
4.5	Duurzaamheid	18
4.6	Ecologie en groen	19
4.7	Milieuaspecten	20
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	22
5	Uitvoering	23

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de kavel Jacobus Reviusstraat 9 in Deventer en zal voor vaststelling worden aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De Nota van Uitgangspunten zal samen met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst, na vaststelling de basis zijn voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

In deze nota van uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgenomen zoals dat reeds is vormgegeven in aanloop naar het opstellen van dit document met de initiatiefnemer, omwonenden en adviseurs van de gemeente Deventer.

De nota is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor de herontwikkeling en de processtappen om te komen tot een gedragen nota van uitgangspunten die uiteindelijk na accordering door B&W het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de plannen. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, de stedenbouwkundige context en de eigendomssituatie. Hoofdstuk 3 is een opsomming en korte inhoudelijke weergave van de voor dit plan relevante beleidskaders die de gemeente gebruikt om de plannen van de initiatiefnemer te toetsen. In hoofdstuk 4 wordt per hoofdthema de inhoud van het plan toegelicht, waarna voor elk thema de belangrijkste beleidskaders van de gemeente worden aangegeven met het daaruit voortkomende toetsingskader dat bestaat uit uitgangspunten, minimumeisen en ambities. Het geheel van alle thema's vormt het integraal plan en toetsingskader. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoering.

1.2 Aanleiding herontwikkeling en processtappen

In 2018 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente tot functiewijziging van de voormalige loods van Woonbedrijf Ieder1 aan de Jacobus Reviusstraat (nabij 7) naar wonen. Bedrijfslocaties zoals deze zijn niet meer levensvatbaar. Ze liggen in een woonwijk en zijn omringd door woningen. Deze locatie is de enige plek in het blok waar niet gewoond wordt. Het bedrijfspand wordt door de initiatiefnemer aangeduid als een pand dat niet meer voldoet aan de huidige technische en indelings-eisen en wensen die bedrijven tegenwoordig stellen aan dit soort locaties. Omvormen naar woningbouw is een logische keus. We spreken hier over het voornemen om het huidige pand te slopen en nieuwe woningen te bouwen. In een vooroverleg met de gemeente is de functiewijziging akkoord bevonden.

De gewenste nieuwe woonfunctie op deze plek moet voldoen aan een goed woon-en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak met de gemeente de haalbaarheid van functiewijziging naar woningbouw op dit terrein te onderzoeken. De gemeente stelt met deze Nota van Uitgangspunten een concreet toetsingskader op om de haalbaarheid van het plan te kunnen beoordelen en om te bepalen wat er in deze specifieke situatie nodig is om te voldoen aan een 'goed woon-en leefmilieu'. De Nota van Uitgangspunten vormt het toetsingskader voor de beoordeling van de genoemde transformatie. Om de Nota van Uitgangspunten op te kunnen opstellen, is vanuit de overkoepelende thema's 'stedenbouw en wonen' en 'duurzaamheid en leefomgeving', aan de hand van schetsontwerpen van de initiatiefnemer, een aantal overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer georganiseerd in de periode 2018 en november 2020.

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) is het resultaat van overleg, uitwisseling van ideeën en beleidskaders. De NvU vormt het toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer en beschrijft uitgangspunten en concrete maatregelen op het vlak van:

- Wonen & woonkwaliteit;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten & Beeldkwaliteit gebouw;
- Kwaliteit buitenruimte;
- Bereikbaarheid (ontsluiting) & parkeren;
- Duurzaamheid;
- Communicatie en draagvlak omwonenden/belanghebbenden.

Bovenstaande thema's zijn belangrijke uitwerkingsaspecten voor de toekomstige ruimtelijke uitstraling van de nieuwe woonfunctie. De gemeente bepaalt aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen. Daar zijn een aantal ambities aan toegevoegd. Deze zijn vastgelegd in deze door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten. De NvU benadert de planvorming op een integrale wijze. Alle relevante thema's en aspecten zijn met elkaar in samenhang zijn bekeken en beoordeeld. De gemeente realiseert zich dat economische haalbaarheid een belangrijk criterium is voor de initiatiefnemer.



Fig. 1. Ligging plangebied

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de directe omgeving. De ontwikkeling zal een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

1.4 Plangebied



Fig. 2 Begrenzing plangebied



2 Huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige context

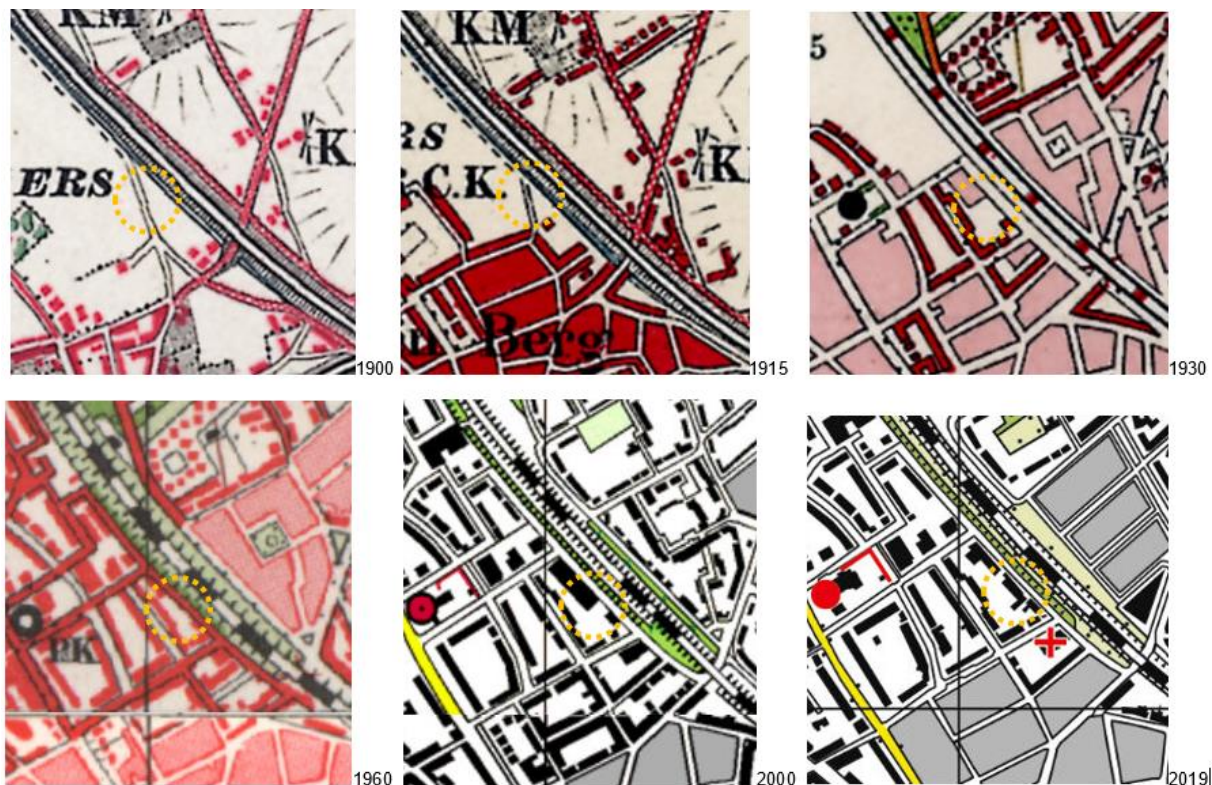


Fig.3 Historische Ontwikkeling plangebied

Wat opvalt aan de kaarten hierboven is dat er voor de komst van het spoor de locatie lag aan een landweg die nu alleen nog zichtbaar is aan de andere kant van het spoor. In de jaren 30 is de locatie opgenomen in de tuindorp wijk en zijn de eerste straten en uitbreidingen van de Zwolsewijk zichtbaar. De achterkant van het bouwblok blijft in de jaren daarna toch een achterzijde langs het spoor en hier zijn de kavels door grotere volumes ingevuld. De bedrijfslocaties ontstaan aan een bedrijfsstraat. Een andere sfeer langs het spoor. Het blok op de hoek, ten noorden van de locatie, is een kantoorgebouw dat omgevormd is tot woningen.

Recente geschiedenis bouwblok

Het transformeren naar woningen van het kantoorgebouw op de hoek heeft voor de buurt, de direct omwonenden, nogal wat overlast opgeleverd. Geluidsoverlast (muziek en geschreeuw) van bewoners van de appartementen, verlichting op het binnenterrein ten behoeve van het parkeren, privacy die weggevallen is door omgewaaide bomen. Dit zijn een aantal klachten die bekend zijn geworden in het begin van een participatietraject dat de initiatiefnemer heeft opgestart met omwonenden. De buurt is dan ook zeer betrokken en benieuwd naar de ontwikkeling op dit perceel.

2.2 Kavel en huidige straatbeeld



Zicht op de kavel vanaf de J. Reviusstraat richting het noordwesten

Kadastraal oppervlak: 1010 m²



Fig.4 Kadastrale situatie

3 Relevant beleidskader

Een aantal voor de plantoets relevante beleidskaders is in dit hoofdstuk benoemd en beschreven. Uit deze beleidskaders zijn eisen en ambities voor de plantoets geformuleerd die in hoofdstuk 4 nader zijn omschreven in termen van toetsingskaders.

3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te zien www.deventer.nl/omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is het plangebied aan de Van Jacobus Reviusstraat nabij 7 gelegen in de vooroorlogse wijken in het stedelijk woonmilieu. In de vooroorlogse wijken willen we de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving aanpassen aan de hedendaagse woonwensen.

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 drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdoggaven 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'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.4 Bestemmingsplan



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

Fig.5 Bestemmingsplan

3.5 Welstandsnota

Gebiedstype Jaren '20 en '30 – tuindorpen is voor deze locatie van toepassing .

De tuindorpen vormen bijzondere ensembles in dit gebied. Dit zijn complexen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg zijn ontworpen. De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes.

Gebouwkenmerken

De 'overwegende' gebouwkenmerken zijn de flinke kappen (soms samengestelde kappen) met gebakken pannen met zinken goten en met meestal een overstek.

Het beleid binnen deze gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang.



Fig.6 Uitsnede Welstandsnota

3.6 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft op 1 juli 2020 het "Energieplan Deventer" vastgesteld. De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Voor dit nieuwbouwplan geldt al dat aardgasloos bouwen wettelijk verplicht is. Daarnaast is het wenselijk dat de te bouwen woningen zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd. Gezien vanuit de warmtevraag in de winter, maar

ook het voorkomen van de behoefte om te koelen in de zomer. Verder is het gewenst dat het dakoppervlak zo optimaal mogelijk is voor het installeren van zonnepanelen.

3.7 **Beleid 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 klimaat klaar is. Dit klimaatadaptatieplan wordt in eerste helft 2021 door college van Burgemeester en Wethouders ter vaststelling aangeboden aan de raad. Deventer moet in 2050 klimaat adaptief 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.

3.8 **Beleidsnota 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.

3.9 **Parkeerbeleid**

Nieuwe plannen in de stad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. De initiatiefnemer geeft een indicatie van de parkeerbehoefte van zijn plan, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk beleidskader is dat de parkeergevolgen van ontwikkelingen door de veroorzaker worden opgelost met voldoende parkeerruimte. Parkeernormen zijn te zien via <https://www.deventer.nl/parkeernormen> en vastgesteld in de [beleidsregels parkeren 2013 en 2015](#).

3.10 **Beheer openbare ruimte**

Voor het aanleggen van, en aansluiten op de openbare ruimte hanteert de Gemeente het Programma van Eisen openbare ruimte (<https://openbareruimte.deventer.nl/>) en wordt er in de uitwerkingsfase een inrichtingsplan van het plangebied gevraagd. De gemeente richt de openbare ruimte veilig in volgens de normen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Aansluitingen van het plangebied op de openbare ruimte hanteren dezelfde normen.

3.11 **Archeologie**

Het gemeentelijke beleid behelst dat archeologische waarden in de bodem waar mogelijk behouden blijven. Als dat niet mogelijk is en archeologische waarden door bodemingrepen verloren dreigen te gaan, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beleidskaart laat zien hoe in Deventer de archeologische verwachting is vertaald in beleid. Het geldende bestemmingsplan bepaalt of er een rapport wordt gevraagd.

3.12 Milieuaspecten

Akoestiek-geluid

Voor de wegen rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30km/uur. Wettelijk kader is hier o.a.de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek gedaan worden of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De bron is het spoor. Voor de toelichting op een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de afwijking van het bestemmingsplan dient echter in het kader van een “goede ruimtelijke ordening”, tot stand gekomen door jurisprudentie, ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Zeker in het geval van klinkerbestrating. In dit geval de Jacobus Reviussstraat. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Met een akoestisch onderzoek zal voor beoogde geluidsgevoelige functies bepaald moeten worden of voor delen waar niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt bron-en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

Bodem

De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Het bestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Zover bekend bevinden zich binnen het plangebied geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit met onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.

Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is **deels** met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.

Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Verplichting tot berekening voor "niet in betekende mate" is vastgelegd in artikel 4 van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's als gevolg van het bewerken, opslaan of vervoeren van gevaarlijke stoffen voor de mensen in de omgeving van die activiteit. In dit geval gaat het om het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Deventer- Zwolle. In de regelgeving is als basisveiligheidsnorm opgenomen dat de kans op overlijden als gevolg van een zwaar ongeval op het spoor kleiner moet zijn dan een op de miljoen per jaar. Het plaatsgebonden risico. Daarnaast is er een strengere streefwaarde voor de kans op het overlijden van groepen mensen nabij een risicobron. Het groepsrisico. Over het spoor Deventer – Zwolle vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De risico's zijn berekend voor de huidige situatie. Er wordt ruim onder de norm van het plaatsgebonden risico gebleven en er is geen sprake van een groepsrisico.

Wel dient op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes advies gevraagd te worden aan de regionale brandweer voor dit plan over de mogelijkheden van zelfredzaamheid.



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'¹ gehanteerd.

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.

3.13 Conclusie

De transformatie naar woningen sluit aan op het gemeentelijk beleid, past binnen de woonvisie en het ontwerp zal aansluiting moeten zoeken bij zijn omgeving en voldoen aan de uitgangspunten in deze nota en de criteria genoemd in de welstandsnota. Er moet bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met overig genoemde beleidskaders en milieu-aspecten.

¹ De nieuwe Handreiking is door het ministerie van I&W uitgegeven in mei 2019 met als doel een betere bescherming bewoners en het voorkomen van ongewenste situaties.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Het plan

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met betaalbare grondgebonden woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. Dat levert zeven grondgebonden woningen op. De beoogde woningen worden gebouwd voor het middeldure huur segment en de woninggrootte is ca. 120m².

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en de wijk.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Een mogelijke ontwikkeling op deze locatie wil de gemeente graag laten inpassen en aansluiten op bestaande kwaliteiten van de buurt, zoals een groene leefomgeving in een rustige woonbuurt. Een plan sluit aan op de directe omgeving, zowel in vorm en massa als in programma zoekt het naar een juiste stedenbouwkundige inpassing. De buurt bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Een dergelijk woonprogramma van grondgebonden woningen sluit goed aan op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de andere zijde van het bouwblok. De bedrijfslocatie gaf veel overlast van rijdende en parkerende auto's en busjes aan de binnenzijde van het blok.

De bestaande rijwoningen in het blok en aan de Jacobus Reviusstraat bestaan grotendeels uit twee lagen en een kap. Dit is een herkenbare woningtypologie voor deze buurt. Vaak is er een voortuin dat de relatie met de straat vergroot. De meeste woningen hebben een schildkap die met de nok parallel ligt aan de richting van de straat.

Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

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

• Grondgebonden woningen	• Twee lagen en een kap
• Rijwoningen	• Achtertuinen sluiten aan op achtertuinen
• Voordeuren aan de straatzijde	• Achtertuinen zijn ontsloten door achterpad

Planopzet

De initiatiefnemer heeft in juni 2020 een schetsontwerp (PDF 20202406 DO1-zie bijlage) overhandigd dat op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten aansluit. Hieronder is de begane grondtekening afgebeeld. Deze tekening laat een rijtje van 7 woningen zien met een voordeur aan de straat en eigen stoep direct aan de gevel.

PLATTEGRONDEN

Begane grond

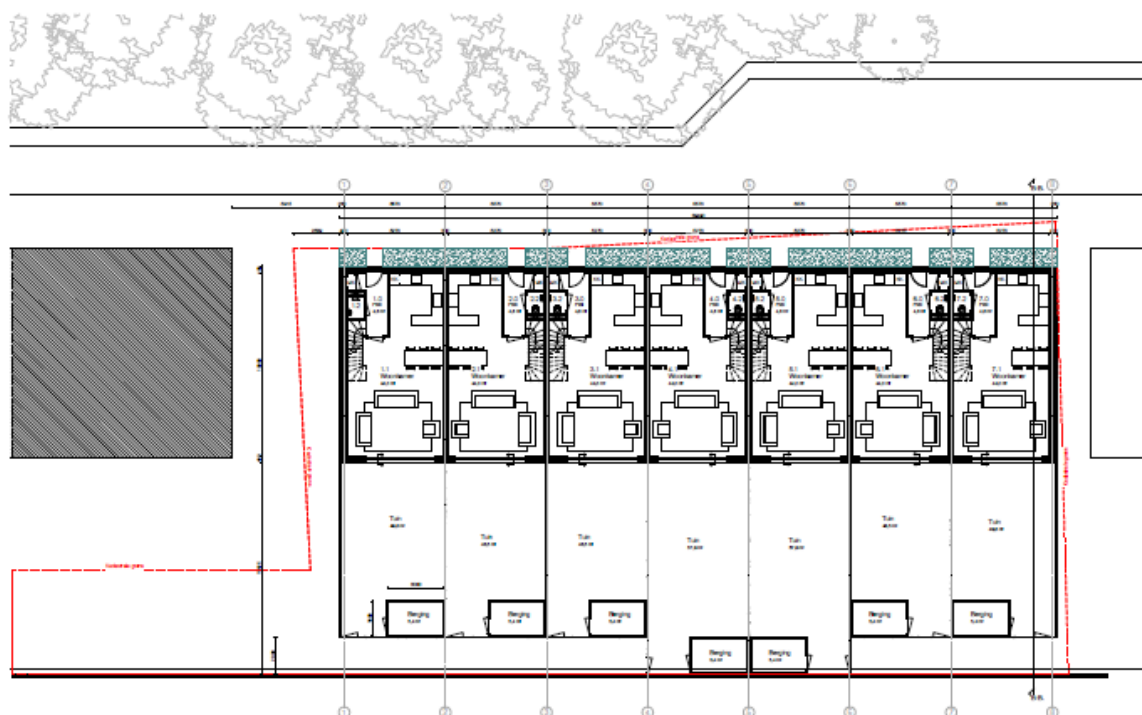


Fig.8 Planopzet

4.3 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt is de Welstandsnota waarbij de locatie valt binnen de gebiedsbeschrijving “Jaren ‘20-‘30 – tuindorpen”. De locatie bevindt zich aan de spoorzijde van een bouwblok dat zich vooral aan de zuidwestelijke zijde typeert als tuindorp. Daarnaast hebben de naastgelegen panden ook een andere uitstraling dan de typische tuindorp-architectuur met de kenmerken zoals; grote kappen en overstekken, erkers en dakkapellen.

Voor deze locatie zou aansluiting gezocht moeten worden bij enerzijds de gebiedskenmerken en anderzijds de naastgelegen grondgebonden woningen opdat een juiste inpassing in het straatbeeld wordt bereikt. Het een en ander zou door Welstand getoetst moeten worden.

Een ander kenmerk van de tuindorpen is de relatie en samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. De overgangen tussen openbaar en privé zijn van grote invloed op het straatbeeld. In de buurt hebben huizen vrijwel allemaal een voortuin. Voor de locatie is het uitgangspunt dat er een zone voor de voorgevel wordt mee-ontworpen. De uitvoering van deze scheiding tussen openbaar en privé moet een relatie hebben met de bouwperiode van de jaren '30 waarbinnen dit project valt. De breedte van deze zone moet minimaal een maat hebben waarbij er plek is om te zitten. Oorspronkelijk waren de tuinen voorzien van een tuinmuur of een haag. Op deze kavels is er wellicht ruimte om dat verschil in hoogte of materiaalkeuze aan te geven.



J. Reviusstraat ter hoogte van nr 20



Borgerlerstraat (andere zijde van het blok)

4.4 Parkeren

De parkeernorm voor rijwoningen in de 2^e schil is 1,5 parkeerplaats per woning. Voor 7 woningen komt dit uit op 10,5. Afgerond naar boven zijn dit er dan 11 parkeerplaatsen (inclusief bezoeker parkeren).

De parkeerbehoefte moet in principe volgens het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er is in deze situatie gezocht naar andere uitgangspunten voor het parkeren in samenhang met de woningtypologie, inrichting van en aansluiting bij de huidige inrichting van het binnenterrein (achtertuinen) en de parkeerdruk op de openbare ruimte.



Afbeelding 9 Zoekgebied parkeeroplossing Jacobus Reviusstraat

Er is een mogelijkheid om in de openbare ruimte een parkeeroplossing te maken. We zien daarmee af van de parkeereis op eigen terrein, onder de voorwaarde dat de aanleg van deze parkeeroplossing onder verantwoordelijkheid en op kosten van de initiatiefnemer conform het Programma van Eisen openbare ruimte wordt uitgewerkt en uitgevoerd.

Een mogelijke oplossing, in samenspraak met omwonenden, en met behoud van bestaande bomen en overig groen is dat de versmalling in de weg verdwijnt (zie afbeelding 9). Het trottoir wordt bij de naastgelegen woningen versmald naar 2 meter. Met deze wegbreedte kan ook nog op de rijbaan geparkeerd worden. De parkeerplekken te creëren in de openbare ruimte zijn voor iedereen en worden dus niet toegewezen aan de nieuwe woningen. Dit leidt gezien de huidige parkeersituatie en parkeerdruk, naar verwachting niet tot problemen.

Nader te onderzoeken is of er met het verdwijnen van de versmalling met verkeersdrempel een nieuwe snelheid remmende maatregel moet worden getroffen.

Het naastliggende spoor met de bijbehorende groenstroken is een belangrijke groene corridor om natuur de stad in te krijgen. Dit groen mag niet worden aangetast. Met een zgn. 'boomeffectanalyse' (BEA) zal aangetoond moeten worden dat de parkeeroplossing met behoud van bestaande bomen (en groen) haalbaar is (zie verder paragraaf 4.6).

4.5 Duurzaamheid

De gemeente Deventer beschikt over duurzaamheidsbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Voor ruimtelijke plannen gelden de volgende duurzaamheidsaspecten.

Energie

Op 1 juli 2020 is het energieplan in de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee zijn er de volgende beleidsaspecten aan de orde.

Aardgasloos bouwen is al de norm. Beleidsmatig wordt de voorkeur gegeven aan het maximaal benutten van daken voor zonne-energie. Het opwekken van de volledige energiebehoefte op eigen dak is het streven. Houd de energiebehoefte van de woning zo laag mogelijk en voorkom bij het ontwerp dat er in de zomer een koelbehoefte met airco's ontstaat. Aangezien de oriëntatie van de woningen weinig keus laat, kan gewerkt worden met de variatie in glasoppervlak of met een dakoverstek.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. 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. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In bestemmingsplannen wordt dit door een planregel geborgd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden. Over de keuzemogelijkheden kan contact opgenomen worden met de ecooloog van de gemeente, de heer Lam (E.lam@deventer.nl).

Circulair bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen bij voorkeur biobased zijn, zoals hout, of dat de gebruikte materialen hergebruikt zijn. Bij dat hergebruik heeft het de voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toe te passen 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 hergebruik na de slooofase moet het materiaal "losmaakbaar" zijn toegepast. Informatie over het materiaal wordt bij voorkeur vastgelegd in een materialenpaspoort zoals het Madaster. Inmiddels worden er op basis van de bovenstaande uitgangspunten standaardwoningen fabrieksmatig geproduceerd die in onderdelen naar de bouwplaats worden gebracht. De afwerking van de woningen binnen maar zeker aan de buitenzijde mogelijkheden om die een eigen karakter te geven.

Klimaatadaptatie

In de nota "Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak" beschrijft gemeente Deventer de ambitie en de aanpak om te komen tot een klimaatadaptief Deventer. Het beleid is erop gericht om bij hevige regelval wateroverlast te beperken, het risico op overstromingen zo klein mogelijk te

maken, droogte(schade) te verminderen door water vast te houden en dat er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn om hittestress te verlagen.

Voor dit nieuwbouwplan is de eis dat het hemelwater afgekoppeld moet zijn van het gemeenteriool. Als uitgangspunt geldt dat bij nieuwbouw een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein per woning. Belangrijk is dat bij nieuwbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen. Voor wat betreft de bergingscapaciteit en de technische aspecten daarvan kunt u contact opnemen met mevrouw Hulleman (srm.hulleman@deventer.nl). Zie ook [bijlage 3](#) voor de kaders waterhuishouding.

Ter vermindering van hittestress en verbetering van de waterberging kunnen groene daken worden toegepast. Ook is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating, schaduwrijke plekken met beplanting te creëren en zoninval in bij de slaapkamers van de woningen te beperken. Hittestress als gezondheidsrisico in de woning speelt met name tijdens slaap in de nachtperiode.

Duurzame mobiliteit

Deventer stimuleert het gebruik van de fiets. Bij het ontwerp van het plan kan het stallen van fietsen zodanig worden ingericht dat de keuze voor de fiets de meest praktische keuze is. In deze situatie moet de (fietsen)berging aan de achterzijde van de woningen via een achterpad goed toegankelijk (maatvoering) zijn en veilig (verlichting) en gebruiksvriendelijk (materialisering) zijn. Het tijdelijk stallen van een fiets aan de voorkant van de woning kan onderdeel zijn van de levendigheid en stedelijkheid van de plek.

Samenvattend: een gezonde leefomgeving

Het streven naar een aangenaam woonklimaat kan goed samengaan met alle voornoemde duurzaamheidsaspecten. Een groene koele omgeving met oog voor biodiversiteit dat uitnodigt om de fiets te kiezen als vervoermiddel. Het is mogelijk om meerdere beleidsdoelen op een beperkt planoppervlak te realiseren. Een slimme inrichting kan een duurzame en gezonde woonomgeving opleveren. Het is de kunst om een combinatie te maken van alle genoemde beleidsdoelen waarbij iedere toegepaste maatregel meerdere doelen dient. Aardgasloos bouwen is al verplicht. Het natuurinclusief bouwen waarbij een minimaal aantal maatregelen wordt getroffen en infiltreren van hemelwater op eigen kavel is ook een harde randvoorwaarde.

4.6 Ecologie en groen

Groen

Als het huidige trottoir aan de spoorzijde ook het nieuwe parkeervak wordt, lijkt het qua groen/ bomen te kunnen. Om hier meer zekerheid over te kunnen krijgen is het aan de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken, en dan voor de bomen langs de beoogde parkeervakken een Boom Effect analyse uit te laten voeren. De eisen waaraan een dergelijke analyse moet voldoen staan beschreven in het Handboek Bomen, als onderdeel van het [Programma van Eisen openbare ruimte](#). Dit om te bepalen of het ontgraven van cunetten, de verlaging van het trottoir (of juist parkeervakken verhoogd aanleggen) voor gevolgen heeft voor de bomen.

De gesuggereerde oplossing is door de architect voorgelegd aan de eigenaar/ontwikkelaar. Hij gaat hier mee akkoord. We kunnen nadat het plan in de Beheergroep is geweest, onze huisaannemer (Netters/ Hoogstraten) vragen een berekening te maken. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer deze oplossing voor zijn rekening neemt.

Groene tuinen

De initiatiefnemer geeft aan huurders 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

Met een ecologisch onderzoek (3 jaar geldig) zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

In augustus 2018 is een **quickscan flora en fauna** uitgevoerd door Econsultancy in opdracht van de initiatiefnemer. De conclusie was destijds als volgt:

Voor alle beschermde soorten en soortgroepen geldt dat overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde zijn. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Sinds 1 september 2019 is de egel een beschermde soort in Overijssel. Dit zal in de toets moeten worden aangepast door middel van een oplegnotitie. Uit de rapportage blijkt dat er geen mussen broeden. Uit onze gegevens blijkt dat wel. De datum van het terreinbezoek uit de toets is overigens het goede tijdstip om mussen vast te stellen. Bij voldoende mussen-voorzieningen in het kader van Natuurinclusief bouwen kan dit worden ondervangen.

4.7 Milieuaspecten

Verscheidene milieuaspecten moeten worden onderzocht. Het betreft stikstof, bodem, geluid, externe veiligheid, een onderzoek naar trillingen vanwege de nabijheid van het spoor.

Bedrijven en milieuzonering

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

Bodem



Figuur 10 Voormalige sigarenfabriek J. Reviusstraat 14 Overijssel:
Beoordeling Verontreiniging Omschrijving : *niet ernstig, licht tot matig verontreinigd*

De initiatiefnemer dient een verkennend bodemonderzoek aan te leveren. Met het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie.

Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft in 2014 historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan ‘Deventer, stad en dorpen” opgenomen als een gebied met een archeologische beleidswaarde gebied 0.

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

Conform het advies uit het vooroverleg, dient er een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd vanwege wegverkeersgeluid en spoor.

Trillingen

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 quick-scan trillingshinder uitgevoerd te worden zoals beschreven in paragraaf 10.1 van het document. Geeft deze quick-scan daartoe aanleiding, dan dient ook het in paragraaf 10.2 beschreven vervolgotrillingsonderzoek te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet bij de ruimtelijke onderbouwing van het plan ingegaan worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg. Daarnaast moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich op die spoorweg een ramp voordoet. Hiertoe kan via de omgevingsdienst contact gelegd worden met de regionale brandweer. Verplichting tot berekening van risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor een plan is vastgelegd in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. De verplichting de regionale brandweer voor advies te vragen is vastgelegd in artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

4.8 Inrichting 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 standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl).

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

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

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de gemeentelijk projectleider van dit betreffende herontwikkelingsproject, die het vervolgens voorlegt ter toetsing aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

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 parkeervoorzieningen, verlichting en maatvoering en situering (doodlopende) achterpaden.

5 Uitvoering

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.

Ook zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan aansluiting openbare ruimte inclusief de uitwerking parkeeroplossing en het bouwplan verder uitwerken.

Bijlage 1 Antwoordbrief aanvraag vooroverleg



J. Ammi
Nieuwe Kade 9A
6827 AA ARNHEM

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Verzonden

21 september 2018

O&V 2383677
kenmerk

uw referentie

datum

C. Voogt
contactpersoon

verzoek aanvullende gegevens
omgevingsvergunning uitgebreid
Jacobus Reviusstraat naast nr.7, 7412 DJ Deventer
onderwerp

Geachte heer Ammi,

Op 29 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 appartementen op het perceel gelegen naast het perceel Jacobus Reviusstraat 7, 7412 DJ in Deventer. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2383677 en omvat de volgende activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen

Ontvankelijkheid

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende indieningvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Regeling omgevingsrecht (Mor). De conclusie is dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van het besluit. De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig.

Algemeen

- Voor het bouwen van de bergingen ontbreekt het aanvraagformulier voor de activiteit bouw, bijbehorend bouwwerk bouwen.
- Kadastrale situatietekening met maatvoering en afstanden tot perceelgrenzen.

Bouw

- Aanzichten en details van de te bouwen bergingen.
- EPC berekening, Rc-waarden van scheidingsconstructies en gegevens betreffende de beperking van de luchtdoorlatendheid.
- Infiltratievoorzieningen op tekening en berekening capaciteit voor de afvoer van hemelwater op eigen terrein.
- Gegevens betreffende de zelfsluitende deuren, spreekinstallaties, signaalvoorzieningen en deuropeners.
- Gegevens betreffende de inbraakwerendheid van bereikbare gevelelementen.
- Milieuprestatieberekening.
- Checklist veilig onderhoud gebouwen.
- Akoestisch onderzoek naar de gevelwering.
- Verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740. Op de locatie zijn in het verleden meerdere onderzoeken en een sanering uitgevoerd. Deze zijn niet meer actueel.

www.deventer.nl

- Gemaatvoerde kadastrale situatietekening met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De maatvoering van de parkeervoorzieningen moet voldoen aan de gangbare richtlijnen op het gebied van de inrichting van parkeerplaatsen volgens de NEN 2443, uitgave 2013. In de berekening van het aantal vereiste parkeerplaatsen is met de verkeerde parkeemorm gerekend. Binnen de tweede schil centrum bedraagt de parkeemorm voor de categorie woning huur etage midden/goedkoop: 1,0 pp per woning. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen volgens de situatietekening niet bereikbaar via het eigen terrein en zijn niet alle parkeerplaatsen (geheel) op eigen terrein gesitueerd. Ook kunnen de parkeerplaatsen nr. 16 en 17 niet gerealiseerd worden doordat hier al parkeerplaatsen voor het naastgelegen pand zijn gepland.
- Constructie berekeningen en -tekeningen:
 - Een schriftelijke toelichting op het Definitief Ontwerp ("ontwerpnota") waaruit blijkt :
 - De aangehouden belastingen en belastingtypen (verwijzing naar de normen is onvoldoende).
 - Constructiemethoden en materialen.
 - De constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies (beton, staal, hout, bouwkundige constructies).
 - De constructieverantwoordelijke.
 - Tekeningen, behorend bij bovengenoemde ontwerpnota, waaruit het constructieprincipe blijkt :
 - Tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie inclusief globale maatvoering.
 - Sonderingen met bijbehorend funderingsadvies.
 - Overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen.
 - Principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering.

Onderbreken beslistermijn

Omdat uw aanvraag niet compleet is, wordt op grond artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. De beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen.

De ontbrekende gegevens dienen vóór 16 november 2018 in ons bezit te zijn. Uw aanvraag wordt op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht buiten behandeling gelaten als wij de gegevens niet in zijn geheel hebben ontvangen.

Nadere informatie

Informatie over deze (aanvraag voor een) omgevingsvergunning kunt u verkrijgen bij mevrouw C. Voogt, telefoonnummer: 140570.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,

V. Holst,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen¹

¹ Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en niet ondertekend

Bijlage 2 Impressie schetsontwerp

3D IMPRESSIE
Aansluiten op de omgeving



Bijlage 3 **Kaders waterhuishouding gemeente**

Kaders hemelwater nieuwbouw/verbouw

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein per woning. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

Eisen infiltratievoorziening

De volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden.
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn.
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan een infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtsluit is een blad- en zandvang vereist.
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter van de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen.
- Bij overbelasting mag de particuliere voorziening oppervlakkig overstorten op openbaar gebied. Ondergrondse aansluitingen van de infiltratievoorzieningen op het gemeentelijk riool zijn niet toegestaan.

Bouwpeil

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een drempelhoogte van ongeveer 20 cm boven straatpeil geadviseerd. 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. Wanneer de drempelhoogte lager dan 20 cm is (bijvoorbeeld omdat het hoogteverschil niet te overbruggen is) dan dient zorgvuldig gekeken te worden naar mogelijke wateroverlast bij hevige neerslag.

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:

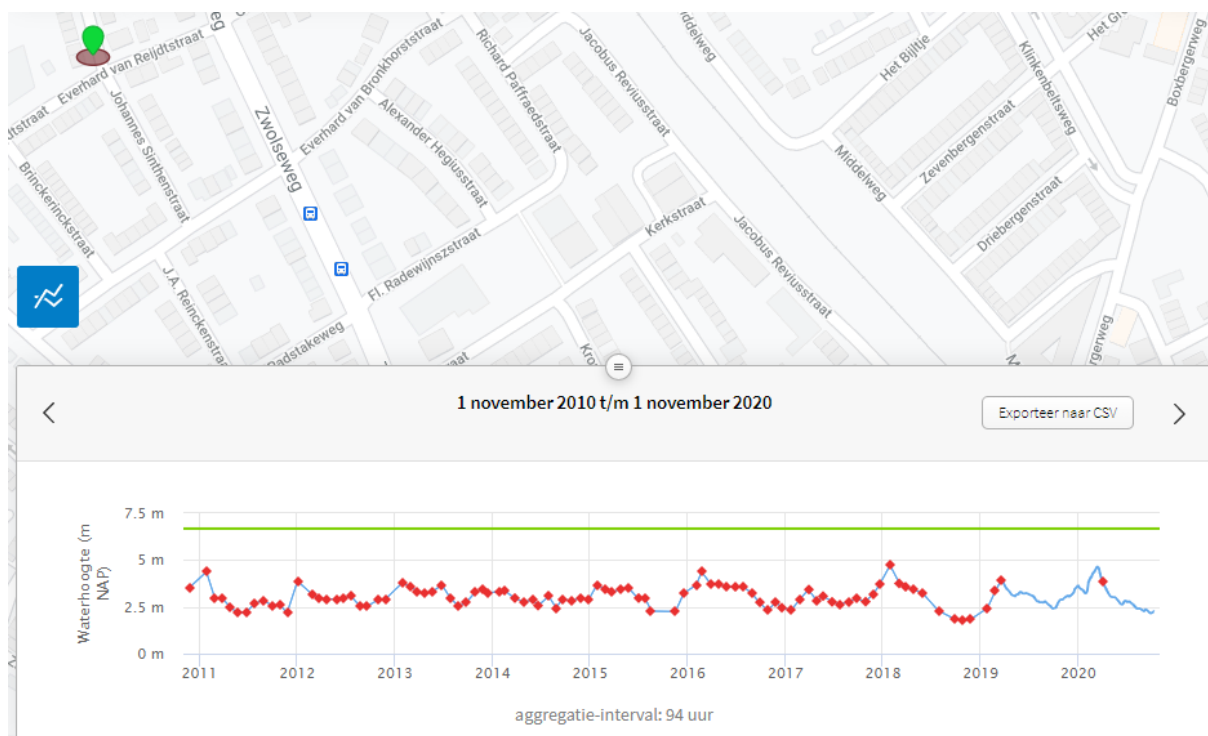
- 1:12 als het hoogteverschil niet groter is dan 25 cm;
- 1:16 als het hoogteverschil tussen 25 en 50 cm is;
- 1:20 bij een hoogteverschil van 50 cm en groter.

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.

Grondwaterstanden omgeving Jacobus Reviusstraat

PEILBUISEIGENSCHAPPEN

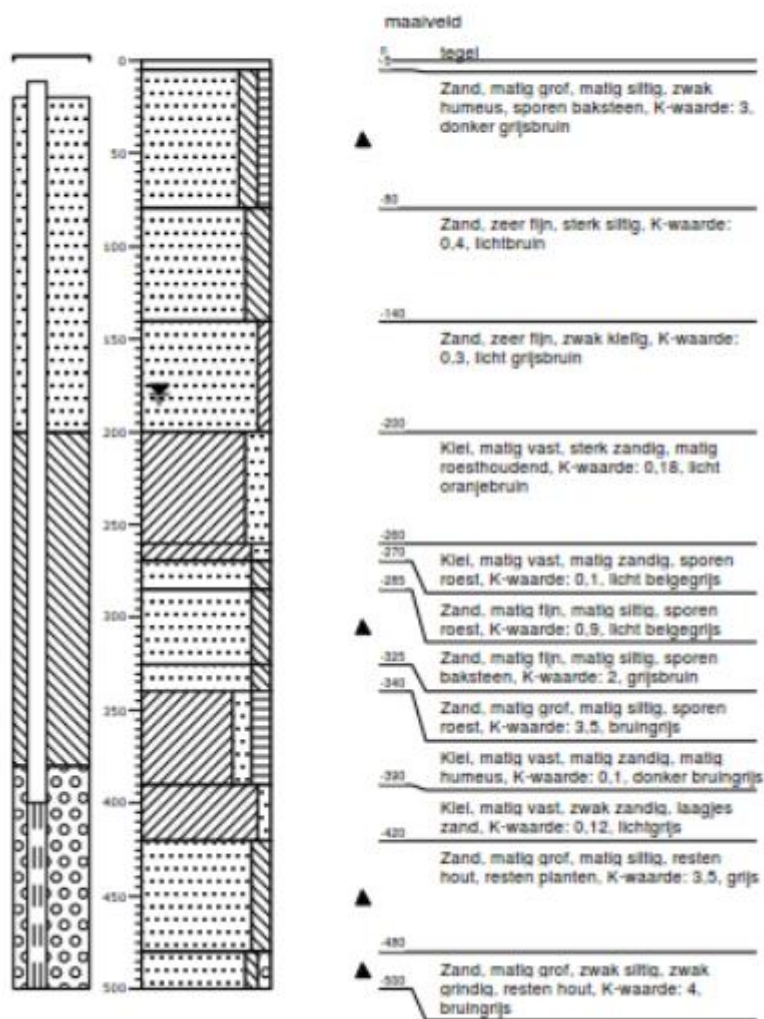
Laatste meting	Datum laatste meting
2.35 m NAP	14/10/2020 08:06:07
Peilbuishoogte	Diepte peilbuis
6.57 m NAP	4.86 m
Maaiveldhoogte	
6.68 m NAP	
GG	Ontwateringsdiepte GG
3.17 m NAP	3.51 m
RHG	Ontwateringsdiepte RHG
3.94 m NAP	2.74 m
RLG	Ontwateringsdiepte RLG
2.62 m NAP	4.06 m



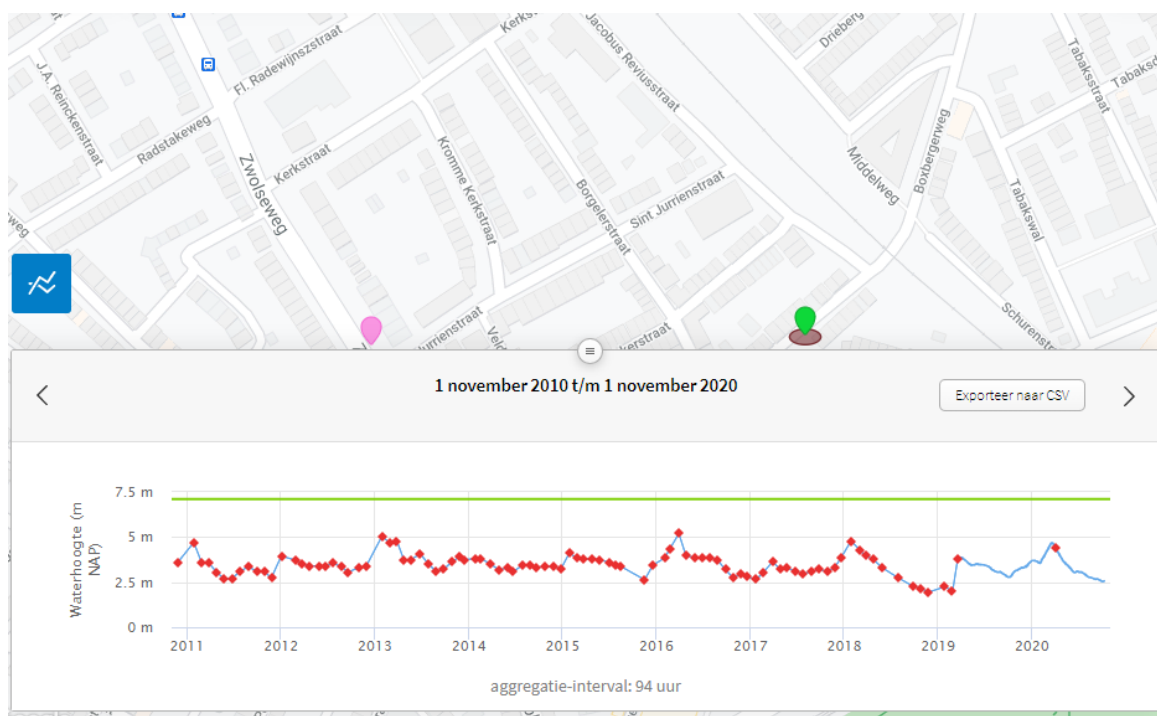
Peilbuis 1.04 - Johannes Sinthenstraat 17 Deventer

Boring: 1.04

datum: 10-07-2015



Peilbuis 1.09- Boxbergerweg 106 te Deventer



PEILBUISEIGENSCHAPPEN

Laatste meting

2.62 m NAP

Datum laatste meting

14/10/2020 07:47:39

Peilbuis hoogte

7.00 m NAP

Diepte peilbuis

4.75 m

Maaiveld hoogte

7.11 m NAP

GG

3.46 m NAP

Ontwateringsdiepte GG

3.65 m

RHG

4.10 m NAP

Ontwateringsdiepte RHG

3.00 m

RLG

2.95 m NAP

Ontwateringsdiepte RLG

4.15 m

Boring: 1.09

datum: 22-07-2015

