

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Oranjelaan 68 / 68A AOK

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-01-2022
Notanummer	: 2021-358
Opsteller	:
Telefoon	:
Datum	: 18-01-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 07-2021-000801-Nota_van_uitgangspunten_Oranjelaan68 25-3-2021.pdf,2021 12 28 AOK Oranjelaan getekend exploitant (1).pdf,20211129 AOK Oranjelaan 68-68a rsmb.pdf

Parafering

* 07-12-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

* 08-12-2021: Wethouder

Agendering

* 12-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

20-01-2022

B & W d.d.: 18-01-2022

Besluit

1. tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Gallo Onroerend Goed B.V. ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan aan de Oranjelaan 68/68a in Diepenveen;
2. in te stemmen met de ondertekening van de in de bijlage opgenomen overeenkomst;
3. de nota en het besluit openbaar te maken, nadat de overeenkomst is ondertekend en m.u.v. de anterieure overeenkomst.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst i.v.m. WOB.

Inleiding

Aan de Oranjelaan 68 en 68A in Diepenveen bevindt zich een bedrijfspand (bloemenwinkel) met een geschakelde bedrijfswoning. De eigenaar heeft het voornemen om de huidige bedrijfswoning om te vormen tot reguliere woning en het bedrijfspand te slopen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen.

Reeds eerder is besloten een intentieovereenkomst met initiatiefnemer aan te gaan (collegebesluit 2021-000429, d.d. 9 maart 2021) en is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld (collegebesluit 2021-000801, d.d. 6 april 2021).

Inmiddels is ook met initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de anterieure

overeenkomst, onder voorbehoud van bestuurlijke instemming. In de overeenkomst zijn wederzijdse afspraken vastgelegd over de beoogde herontwikkeling tot woningbouw, waaronder het kostenverhaal. Voorliggende nota gaat hier op in. Na ondertekening hiervan kan de bestemmingsplanprocedure worden voorbereid welke nodig is om de woningbouw mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van de realisatie van twee woningen alsmede de transformatie van een bedrijfswoning naar reguliere woning 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

- * Welstandsnota Deventer;
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C;
- * Parapluperziening parkeereisen 2018;
- * Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON';
- * Omgevingsvisie 2019;
- * Nota van Uitgangspunten Oranjelaan 68 Diepenveen d.d. 25 maart 2021;

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer draagt zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Tijdens de komende ruimtelijke procedures heeft een ieder de mogelijkheid om een formele reactie te geven op het plan.

Argumenten voor en tegen

Het plan zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten, betreft het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar reguliere woning en de sloop van het bijbehorende bedrijfspand ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. De bestemming wijzigt daardoor van een detailhandelsbestemming (winkelfunctie) naar wonen.

Argumenten voor:

- * De grondgebonden woningen zijn op deze plek, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, inpasbaar. Bij de verdere uitwerking van het plan zal ook aandacht moeten zijn voor duurzaamheid, circulair bouwen, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.
- * Met het plan worden een drietal woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Diepenveen in de dure categorie. Deze woningen passen binnen de behoefte die er is.
- * Door de sloop van het bedrijfspand en de toevoeging van de woningen verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De stedenbouwkundige structuur van de Oranjelaan versterkt hierdoor.
- * In de anterieure overeenkomst is zoals gebruikelijk de vergoeding van alle gemeentelijke kosten opgenomen. Daarbij is een tweezijdig verrekenbeding

opgenomen ingeval de ambtelijke plankosten hoger of lager uitvallen.

* Het zelfbewoningsbeding is op verzoek van initiatiefnemer niet opgenomen. Dit is ook niet nodig omdat de woningen boven de NHG grens aan de markt worden aangeboden.

Argumenten tegen:

- Opheffen detailhandelsbestemming en winkelfunctie in Diepenveen.

Financiële consequenties en dekking

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. 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. Daarbij is een tweezijdig verrekenbeding opgenomen ingeval de ambtelijke plankosten hoger of lager uitvallen

Verder is in de overeenkomst vastgelegd dat evt. planschade voor rekening van de Exploitant komt.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en besluit zijn openbaar, behalve de anterieure overeenkomst i.v.m. de WOB.

De nota en het besluit worden openbaar nadat de overeenkomst is ondertekend.

Aanpak en uitvoering

De uitgangspunten en afspraken voor de herontwikkeling zijn opgenomen in bijgevoegde anterieure overeenkomst welke nu voor besluitvorming aan uw college voorligt. Op korte termijn wordt ook het ontwerpbestemmingsplan welke nodig is om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken voor besluitvorming aan het college aangeboden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform wettelijk termijnen zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.



Uitgave : 25 maart 2021
Naam : Arnoud van Sisseren / Jip ten Barge
Telefoonnummer :
Mail : a.van.sisseren@deventer.nl / j.ten.barge@deventer.nl

1 Inhoud

1	Inhoud	2
1	Inleiding	4
	1.1 Nota van Uitgangspunten	4
	1.2 Aanleiding herontwikkeling en processtappen	4
	1.3 Beoogd maatschappelijk effect	5
	1.4 Plangebied	6
2	Huidige situatie	7
	2.1 Stedenbouwkundige context	7
	2.2 Kavel en huidige straatbeeld	8
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 Conclusie	13
4	Planvisie en uitgangspunten	14
	4.1 Het plan	14
	4.2 Stedenbouwkundige inpassing	14
	4.3 Beeldkwaliteit	16
	4.4 Parkeren	16
	4.5 Duurzaamheid	16
	4.6 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	19
5	Uitvoering	21

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de kavel Oranjelaan 68 te Diepenveen 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 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 hoofdstuk 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

Initiatiefnemer heeft de gemeente voorgesteld om het bestaande winkelpand aan de Oranjelaan 68 te slopen en ter plaatse een tweetal vrije kavels voor woningbouw te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en dient te worden omgezet naar een woonbestemming.

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.

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 bebouwing;
- 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

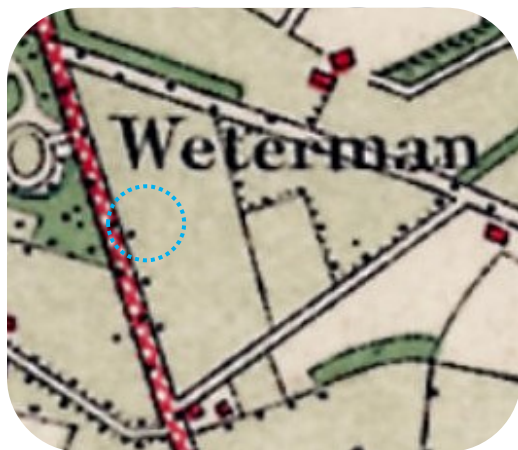


Fig. 2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen van 68 en 68 a.

2 Huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige context



1920



1935



1965



2010

Fig.3 Historische Ontwikkeling plangebied

Wat opvalt aan de kaarten hierboven is dat de hoofstructuur van de buurt in de jaren niet veel is veranderd. De lange diepe kavels waren er 100 jaar geleden ook al en hebben de Oranjelaan op dit stuk ingevuld. De lintbebouwing heeft zich echter aan maar één zijde van de Oranjelaan voort gezet. De diepe achtertuinen zijn er ook altijd geweest. Wat ook goed te zien is op deze kaarten is de uitbreiding van het dorp Diepenveen rond de eeuwwisseling vooral ten noorden van de Wechelerweg.

2.2 Kavel en huidige straatbeeld



Zicht op de kavel en gebruik van bloemenzaak



zicht op de locatie voor nummer 66



zicht Oranjelaan ten zuiden van de locatie /richting Deventer



Zicht locatie vanaf nummer 70

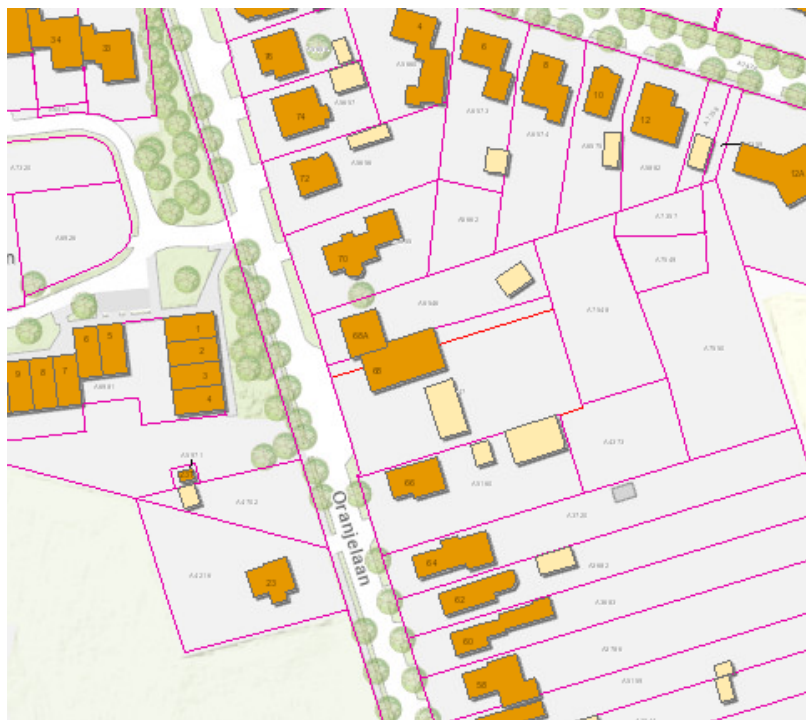


Fig.4 Kadastrale situatie

De locatie bestaat uit drie percelen, waarvan de middelste 3 m breed is.

Perceelnummer 6546 = 705 m²

Perceelnummer 8347 = 199 m²

Perceelnummer 8348 = 1347 m²

Totaal oppervlak: 2251 m²

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.



Het plangebied ligt in Diepenveen. In de Omgevingsvisie wordt voor Diepenveen beschreven dat nieuwe ontwikkelingen bestaande kwaliteiten moeten ondersteunen, zoals historische bomenlanen en bebouwingslinten. Oude routes in het dorp hebben vanuit verkeersveiligheid geen optimale inrichting. Het blijft maatwerk waarbij bestaande karakteristieken zwaar meewegen. Vanuit Diepenveen biedt het fietsnetwerk veel verbindingen met de omgeving, zowel recreatief als 'functioneel'. We willen het gebruik van de fiets in en om Diepenveen stimuleren, door bij herinrichtingen vooral vanuit comfort en veiligheid voor de fietser te redeneren. We willen de sterfietsroute via de Oranjelaan, Havezatelaan en Laan van Borgele verbeteren. Nieuwbouw is vooral binnen de bebouwde kom mogelijk. Kleine, relatief goedkope woningen voor starters en/of ouderen zullen zorgen voor meer diversiteit in de bestaande woonsamenstelling. Ook bij het verbouwen van bestaande gebouwen zijn starters en ouderen een kansrijke doelgroep.

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 bevolkingsamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

3 Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

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

(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

Ter plaatse geldt het CHW bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A. Het perceel heeft binnen dat bestemmingsplan een bedrijfsmatige bestemming. De voorgestelde ontwikkeling past dan niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

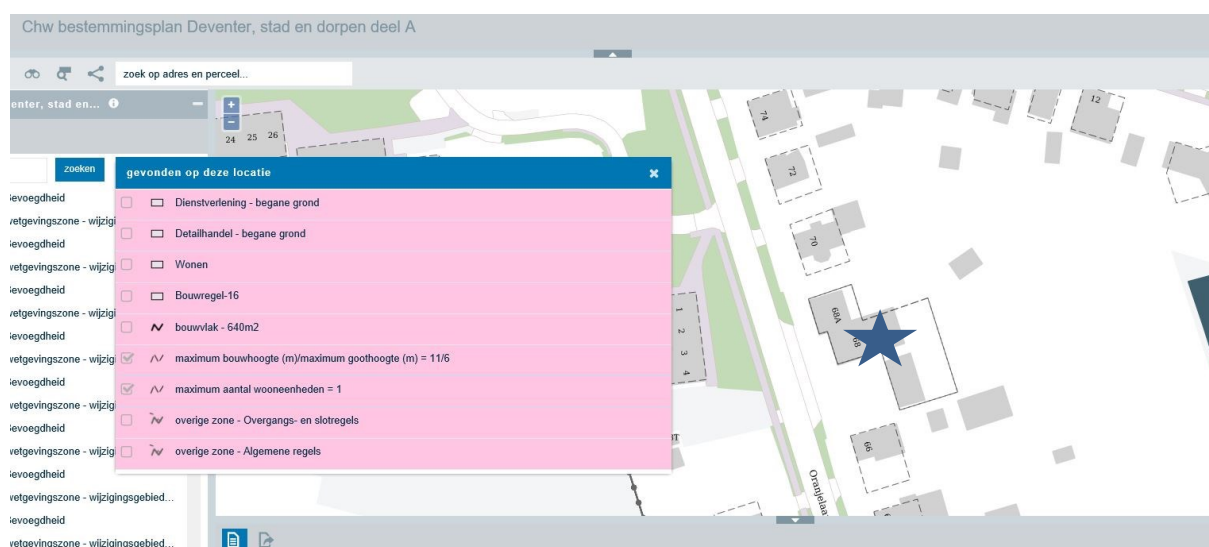


Fig.5 Bestemmingsplan

3.5 Welstandsnota

De gemeente Deventer beoogt met de welstandsnota het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Onderdeel van de bouwaanvraag procedure is de welstandstoets. De welstandsnota beschrijft aan welke eisen voldaan moet worden. De locatie bevindt zich in gebiedstype "lintbebouwing". Zie verder 4.3.

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. 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 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.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Het plan

De planontwikkeling bestaat uit het slopen van het bestaande winkelpand en het ter plaatse realiseren van een tweetal vrijstaande woningen op diepe kavels, passend in de stedenbouwkundige lintstructuur. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning (68a) losgekoppeld en omgezet naar een reguliere woning.

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 langs een historische weg met lintbebouwing.



Historische lintbebouwing

De bebouwing dient mee te doen in de opzet van dit historische lint. Vrijstaande woningen met de voorgevel naar de straat. Groene tuinen tussen de bebouwing. Het loskoppelen van het bedrijf van de bedrijfswoning (68a) is een goede ontwikkeling in het herstel van dit beeld.

Rooilijnen

De rooilijn aan deze zijde van de Oranjelaan verspringen ten opzichte van elkaar. Niet alle vrijstaande woningen staan op een gelijke afstand van de straat. (6m, 10m en zelfs 13 tot 20m)

Dit biedt ruimte voor de nieuw te bouwen woningen om verder terug te liggen dan naastgelegen woningen. Zo ontstaat er meer ruimte voor een groene voortuin die weer mooi aansluit bij het beeld in de straat. Er kan zelfs gezocht worden naar een klein verschil in rooilijn voor beide woningen zodat er een iets natuurlijker en speelser effect vanaf de straat ontstaat.

Diepe groene tuinen

Diepe groene tuinen zijn een grote kwaliteit voor het wonen aan deze weg. De voortuin biedt een buffer tot het wegverkeer en een gelegenheid tot parkeren op eigen terrein. De diepe achtertuinen zijn ook karakteristiek en deze kwaliteit sluit goed aan op de bestaande omgeving.

Parkeren op eigen erf

Volgens de parkeernormen komt de parkeerbehoefte uit op twee parkeerplekken op eigen terrein. Door het slim combineren met een gezamenlijke inrit voor de twee woningen blijft de inrit zo smal mogelijk en blijft de voortuin zo groen mogelijk. Het volledig invullen van het voorerf als verharding ten behoeve van parkeren is onwenselijk.

Overgang openbaar privé

Overgangen zijn zacht en groen. Aan de voorzijde blijven deze laag.

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.

Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

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

• Grondgebonden woningen	• Eén laag en een kap
• Vrijstaand	• Achtertuinen sluiten aan op achtertuinen
• Voorgevel naar de straat	• Achtertuinen zijn ontsloten via voorzijde

Planopzet

De initiatiefnemer heeft een situatieschets (figuur 8) overhandigd dat op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten aansluit.

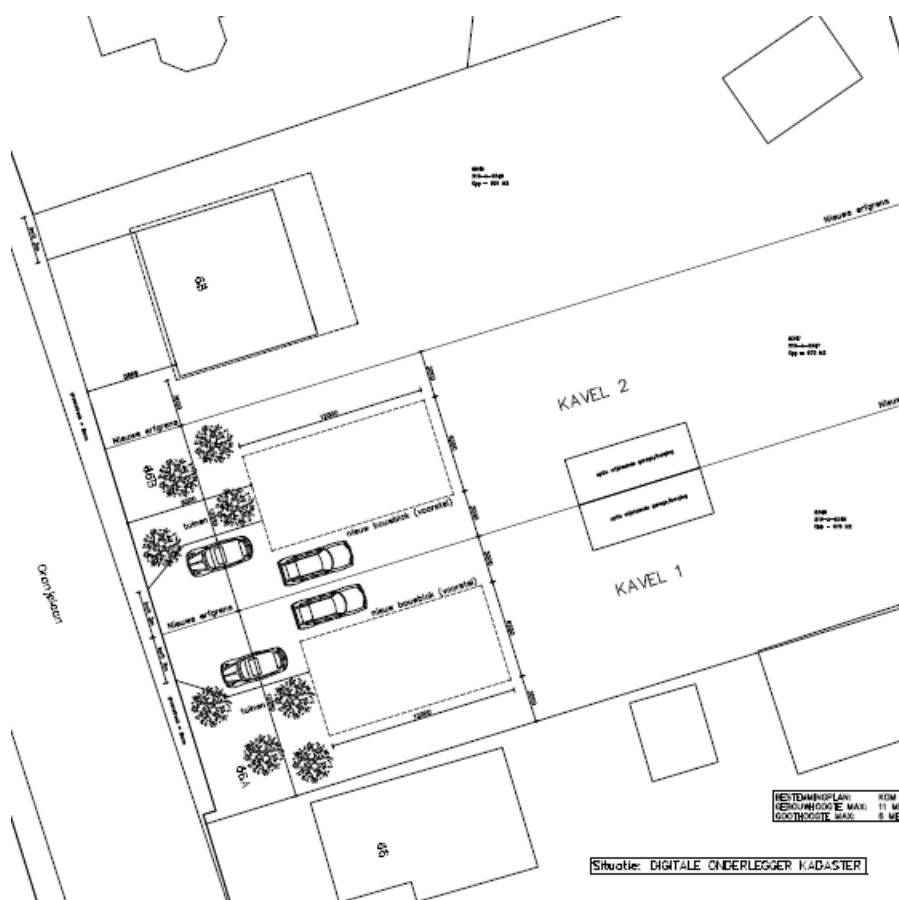


Fig.8 Planopzet

4.3 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt is de Welstandsnota waarbij de locatie valt binnen de gebiedsbeschrijving “lintbebouwing”.

De kaprichting zijn bijna allemaal haaks op de weg. Dit principe gaat ook samen met de typologie van de woning op de smalle kavel. Het ligt voor de hand om hier ook de kappen haaks op de weg te zetten.

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 wordt door Welstand getoetst.

4.4 Parkeren

Voor het beoogde type woning komt de parkeerbehoefte afgerond op twee parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte moet in principe volgens het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Een smalle inrit is uitgangspunt (3m per inrit per woning). Het combineren van beide inritten leidt gezamenlijk tot een kortere onderbreking van het wegprofiel en dat wordt gezien als een kwalitatieve verbetering.

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. Voorkom dat de dakdoorvoeren de plaatsing van (toekomstige) zonnepanelen hindert. Plaats de dakdoorvoeren bij voorkeur op het noordelijke dakvlak. Eventuele dakramen en dakkapellen ook bij voorkeur op het noordelijke dakvlak. 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. Het plaatsen van de voornoemde dakramen en dakkapellen op het noordelijke dakvlak helpt daarbij. 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 sloopfase 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 uitloegbare 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 technische aspecten daarvan kunt u contact opnemen met de adviseur waterhuishouding, mevrouw Hulleman (srm.hulleman@deventer.nl).

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.

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 Omgevingsaspecten

Verschillende omgevingsaspecten moeten worden onderzocht om de haalbaarheid van het plan te kunnen toetsen. Het betreft, ecologie, stikstof, bodem, geluid, externe veiligheid, niet gesprongen explosieven, archeologie, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving.

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Op basis van actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht middels een Aeries berekening.

Geluid

Voor de Oranjelaan geldt een maximumsnelheid van 60km/uur. Het wettelijk kader is hier de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek gedaan worden of de nieuwe woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan dient onderzocht te worden welke maatregelen 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.

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/grondroeders 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 met de kleur groen aangeduid als onverdacht terrein. Dit aspect kan buiten beschouwing gelaten worden.

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 betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is reeds door de gemeente een berekening uitgevoerd met de NIBM-rekentool van Infomil. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid

Voor de gevels van de beoogde woningen loopt een hogedrukaardgasbuisleiding van de Gasunie met nummer N551-20. Deze leiding heeft een druk van 40 bar en een invloedsgebied (1% letaal) van 75 meter. Het plan ligt binnen dit invloedsgebied. Op grond van het besluit externe veiligheid buisleidingen moet voor dit plan een groepsrisicoberekening worden opgesteld. In het Deventer externe veiligheidsbeleid is vastgelegd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in woonwijken niet overschreden mag worden.

Daarnaast mogen er geen nieuwe woningen gebouwd worden binnen de PR10-6 risicocontour van hogedrukaardgasbuisleidingen. Ter hoogte van het plan bevindt zich geen risicocontour.

Verder is het verplicht om advies in te winnen bij de regionale brandweer, de Veiligheidsregio IJsselland, wat betreft de aspecten bereikbaarheid bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor dit plan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een vrijwaringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden.

In overleg met de Omgevingsdienst IJsselland (externeveiligheid@odijsselland.nl) kan worden overlegd welk onderzoek aangeleverd moet worden en of daar gebruik kan worden gemaakt van bestaand onderzoek uit voor de hele kom Diepenveen uit 2013, beschikbaar bij de gemeente Deventer. Daarnaast kan in overleg met de Omgevingsdienst voor dit plan een adviesverzoek bij de Veiligheidsregio IJsselland worden uitgezet.

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 gezien is er op ongeveer 105 meter afstand een veehouderijbedrijf aanwezig, gelegen aan de Oranjelaan 19. Dit bedrijf levert geen beperkingen op omdat er reeds woningen op kortere afstand tot het bedrijf aanwezig zijn die de uitbreiding beperken.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan ‘Deventer, stad en dorpen’” opgenomen als een gebied met een archeologische beleidswaarde gebied 1. 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.

4.6 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.

5 Uitvoering

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 beschreven uitgangspunten. Daarna wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst opgesteld en aan de initiatiefnemer aangeboden. In deze overeenkomst worden de definitieve afspraken vastgelegd waaronder het kostenverhaal.

Indien de haalbaarheid conform de voorliggende Nota van Uitgangspunten is onderzocht, zal het college van B&W worden voorgesteld een bestemmingsplan in procedure te brengen zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer zal voorafgaand daaraan en in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan aansluiting openbare ruimte inclusief de uitwerking parkeeroplossing en het bouwplan verder uitwerken.

De gemeente hecht er waarde aan dat de omgeving vroegtijdig worden betrokken bij het planproces. Het tijdig organiseren van participatie met omwonenden en andere direct belanghebbenden valt onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

