

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aangepaste Nota van Uitgangspunten met addendum voor ontwikkeling Stationsweg 18 in Colmschate

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-10-2022
Notanummer	: 2022-352
Datum	: 4-10-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	:

Parafering

27-09-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling20-09-2022: Wethouder

Agendering

* 27-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-10-2022

B & W d.d.: 4-10-2022

Besluit

1. de Nota van Uitgangspunten Stationsweg 18 Colmschate d.d. mei 2022 vast te stellen;
2. de Nota van Uitgangspunten Stationsweg 18 Colmschate van 28 mei 2019 in te trekken;
3. de gerestaureerde en ingekorte schoorsteen als element met hoogste historische waarde in het gebied, als onderdeel van de openbare ruimte, na realisatie en oplevering in eigendom en beheer te nemen;
4. een addendum vast te stellen op de anterieure overeenkomst d.d. 22 november 2019 met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling van 38 wooneenheden aan de Stationsweg 18 in Colmschate;
5. de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;

De nota en het besluit openbaar te maken. met uitzondering van het addendum op de anterieure overeenkomst

Inleiding

De voorliggende Nota van uitgangspunten bevat nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie van de voormalige zuivelfabriek aan de Stationsweg in Colmschate en vervangt de reeds eerder vastgestelde nota Nota van uitgangspunten uit 2019. De gemeente Deventer en ontwikkelaar Janssen-de Jong hebben in maart 2014 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige melkfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. Nadat in juni 2019 een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld, is er in november 2019 een anterieure overeenkomst gesloten en heeft de ontwikkelaar het bestemmingsplan aan de gemeente aangeboden. Bij de toetsing van dit plan bleek dit plan, op basis van uitkomsten van het nadere

trillingenonderzoek, niet realiseerbaar c.q. financieel uitvoerbaar. In 2020 is het planproces opnieuw opgestart, om tot een te realiseren plan te komen. De ontwikkelaar en de gemeente hebben consensus bereikt over nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie met behoud van een deel van de schoorsteen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd ten opzichte van de ligging van het spoor en het aantal woning is teruggebracht van 41 naar 38 woningen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van in totaal 38 woningen voor gezinnen en senioren, waaronder 8 woningen voor middeldure huur op de locatie van de oude melkfabriek in Colmschate.

Het betreft een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Welstandsnota Deventer
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C
- * Visie Duurzaam Deventer
- * Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- * Klimaatadaptatieprogramma oktober 2021
- * "Meerjarenprogramma Geluid Spoor - stedenbouwkundige visie Deventer" 2018
- * collegenota 2019-000913 - Nota van uitgangspunten d.d. 2019, door uw college vastgesteld op 28 mei 2019

Betrokken partijen en participatie

Janssen de Jong heeft in het recente verleden op verschillende momenten de omwonenden in de directe omgeving geïnformeerd over de plannen.

Medio april is er door de initiatiefnemer een flyer verspreid over de recente planontwikkelingen bij omwonenden in de brievenbus. Hierover is met name reactie ontvangen van geïnteresseerden in een woning. De website voor dit project is ook online <https://www.melkfabriekcolmschate.nl/>. Een omwonende heeft zich bij de gemeente gemeld met een vraag over de ontsluiting via de Stationsstraat.

De initiatiefnemer organiseert een inloopavond begin oktober voor alle belangstellenden en belanghebbenden.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1. Nota van uitgangspunten

Voor het gebied is de eerder vastgestelde Nota van uitgangspunten uit 2019 bijgesteld. De locatie heeft in de huidige situatie het karakter van een achteraf gelegen gebied. In ruimtelijk opzicht kan de locatie meer betekenis hebben voor de kwaliteit en structuur van Colmschate. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om een relatief besloten gebied weer deels toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van deze omgeving. De behoefte aan woonruimte is groot. Het plan betreft het bouwen van 38 grondgebonden woningen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met huur- en koopwoningen voor onder andere senioren en gezinnen. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat minimaal 8 rijwoningen (20%) zullen worden aangeboden als middeldure huurwoning volgens de Doelgroepenverordening van de

gemeente Deventer. De initiatiefnemer gaat het plan op bouwplanniveau verder uitwerken met behulp van de gestelde uitgangspunten. Dit plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente voorafgaand aan de vergunningprocedure.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie en bundelt de ambities voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. Deze Nota van uitgangspunten is erop gericht om de herontwikkeling van het Zuivelfabrieksterrein zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging nabij het oorspronkelijke dorp Colmschate en heeft door de voormalige zuivelfabriek een industriële historie.

Het plan is opgebouwd vanuit de opbouw in de huidige situatie: vanaf de Stationsweg is er een toegangsweg naar het fabrieksterrein. Deze toegangsweg wordt als hoofdonthuizing gehandhaafd. Aan de zuidoostzijde van het plan, grenzend aan de ontwikkeling van Cellarius (12 hofwoningen) is wel een doorgang, uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer, ingeval van calamiteiten.

Het parkeren voor de bewoners vindt overwegend plaats op collectieve parkeerterreinen die zijn gesitueerd in de strook tussen spoor en ontsluitingsstraat, aan de noordzijde van de woonbuurt. Met de bovenstaande opzet wordt binnen de nodige milieubeperkingen (geluid en trillingen) een compacte woonbuurt gerealiseerd met aantrekkelijke woningen die bijdragen aan een nieuw aanbod in Colmschate.

Duurzaamheidsopgaven voor dit project liggen op het vlak van klimaat, biodiversiteit (natuur inclusief) en energie en maken deel uit van de ontwikkeling. Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn (Visie duurzaam Deventer 2009). Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder overlast. Maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan: op hete dagen zijn er buiten koele plekken, en er is extra aandacht voor kwetsbare groepen. Droogteschade wordt beperkt door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden en natuurinclusieve maatregelen in nieuwbouw volgens Puntenlijst Natuurinclusief Bouwen.

Besluitpunt 2. Hoogte geluidsscherm

Om aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder te voldoen, zijn aanvullende maatregelen langs de spoorbaan noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft daarvoor geluidsonderzoeken laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat een geluidsscherm nodig is met een hoogte van 3 meter. Voor een aantal woningen moet dan nog een hogere waarde worden vastgesteld omdat de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden op de 2e verdieping (24 woningen). Naar aanleiding van het Meer Jaren Programma Geluid Spoor (MJPG) van het Ministerie van Infrastructuur is door de gemeente Deventer in 2018 de nota "Meerjarenprogramma Geluid Spoor - stedenbouwkundige visie Deventer" vastgesteld. In deze visie is een beeld opgenomen voor een maximale hoogte van 2 meter. De wijze van meten is hier de bovenkant spoorstaaf. De 1 meter hogere hoogte van het geluidsscherm betekent dus een afwijking van de gemeentelijke visie. De hoogte van 3 meter is op deze plek niet onoverkomelijk omdat er als gevolg van het geluidsscherm geen visuele belemmeringen ontstaan voor bestaande direct omwonenden.

In het genoemde geluidsonderzoek is overigens nog geen rekening gehouden met het scherm dat ProRail mogelijk vanuit het Meerjarenprogramma Geluidsanering gaat plaatsen (1,5m hoog, dicht bij het spoor). Wanneer dit scherm wordt geplaatst zal dit ca. 1 -2 dB extra reductie opleveren op een enkele woning binnen het plangebied. De plannings van realisatie van schermen zijn blijkens overleggen niet met elkaar te verenigen.

Besluitpunt 3. Schoorsteen

De voormalige zuivelfabriek is inmiddels gesloopt. De bijbehorende, thans 21 m

hoge, fabrieksschoorsteen is weliswaar niet aangewezen als monument, maar vertegenwoordigt de hoogste cultuurhistorische waarde van het plangebied. Voorwaarde bij de planontwikkeling is het behoud en inpassing van de schoorsteen (in te korten tot 9-10 meter) in het plan. Het was oorspronkelijk niet de bedoeling om de schoorsteen over te nemen in eigendom en beheer door de gemeente. Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het plan, zou echter alleen de schoorsteen in mandelig eigendom en beheer komen van toekomstige bewoners. Dat wordt niet als opportuun beschouwd en om die reden neemt gemeente alle niet uitgeefbare gronden, dus alle gronden m.u.v. de woningen, over in eigendom en beheer als openbare ruimte. De schoorsteen wordt door de ontwikkelaar gerestaureerd en ingekort (veiligheid) waarna de in eigendom kan worden overgenomen.

Besluitpunt 4 addendum

Het addendum op de eerder gesloten anterieure overeenkomst (d.d. 22 november 2019) heeft tot doel de specifieke nieuwe voorwaarden voor de planontwikkeling op de locatie te regelen en de afspraken vast te leggen voor de toekomstige planologische procedure. Ook is het kostenverhaal voor de ambtelijke inzet hiermee vastgelegd.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om het kostenverhaal te verzekeren. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten worden gedekt met een door de initiatiefnemer ondertekend addendum op de anterieure overeenkomst. Dit addendum ligt voor ter besluitvorming nadat uw college de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld. Dit addendum heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de exploitant / ontwikkelaar.

De kosten van het in beheer nemen van de gerestaureerde en ingekorte schoorsteen worden binnen programma leefomgeving opgenomen.

Openbaarmaking en communicatie

Kennisgeving (publicatie) en bekendmaking conform AwB is aan de orde voor het addendum op de anterieure overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

Indien de Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door uw college, kan er aansluitend door uw college een besluit genomen worden over het addendum op de anterieure overeenkomst, waarmee definitieve afspraken voor de herontwikkeling zijn vastgelegd. Nadat is besloten tot het aangaan van het addendum op de anterieure overeenkomst, kan te zijner tijd het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Aangepaste Nota van Uitgangspunten met addendum voor ontwikkeling Stationsweg 18 in Colmschate		
Mededelingnummer	2022-352	Portefeuillehouder	Wethouder Grijzen,
Team	DEV-PRO	Datum B en W besluit	4-10-2022

Inleiding: waarom deze mededeling

Deze raadsmededeling is om de raad te informeren over de plannen voor herontwikkeling van de locatie aan de Stationsweg 18 in Colmschate.

De Nota van uitgangspunten bevat nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie van de voormalige zuivelfabriek aan de Stationsweg in Colmschate en vervangt de reeds eerder vastgestelde Nota van uitgangspunten uit 2019. Bij de uitwerking van dit plan door ontwikkelaar bleek dit plan, op basis van uitkomsten van het nadere trillingenonderzoek, niet realiseerbaar c.q. financieel uitvoerbaar. In 2020 is het planproces opnieuw opgestart, om tot een te realiseren plan te komen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd ten opzichte van de ligging van het spoor en het aantal woning is teruggebracht van 41 naar 38 woningen.

In gezamenlijkheid is er voor de aangepaste plannen een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die nu door het college is vastgesteld.

De initiatiefnemer organiseert een inloopavond begin oktober voor alle belangstellenden en belanghebbenden.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Welstandsnota Deventer
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C
- * Visie Duurzaam Deventer
- * Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- * Klimaatadaptatieprogramma oktober 2021
- * "Meerjarenprogramma Geluid Spoor - stedenbouwkundige visie Deventer" 2018
- * collegenota 2019-000913 - Nota van uitgangspunten d.d. 2019, door college vastgesteld op 28 mei 2019

Kern van de boodschap

Concreet betreft het plan de realisatie van 38 grondgebonden woningen met in ieder geval 8 middeldure huurwoningen. De woningen zijn zowel geschikt voor senioren als gezinnen. Na realisatie ontstaat hier een nieuw 'zuivelbuurtje' waar de woningen zijn ingepast in een oorspronkelijke industriële omgeving waar de schoorsteen als reliek en 'hart' van het gebied nog herkenbaar is.

Nadere toelichting

De locatie heeft in de huidige situatie het karakter van een achteraf gelegen gebied. In ruimtelijk opzicht kan de locatie meer betekenis hebben voor de kwaliteit en structuur van Colmschate. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om een relatief besloten gebied weer deels toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van deze omgeving. De

initiatiefnemer gaat het plan op bouwplanniveau verder uitwerken met behulp van de gestelde uitgangspunten. Dit plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente voorafgaand aan de vergunningprocedure.

Het plan betreft het bouwen van 38 grondgebonden woningen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met huur- en koopwoningen voor onder andere voor senioren en gezinnen. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat minimaal 8 rijwoningen (20%) zullen worden aangeboden als middeldure huurwoning volgens de Doelgroepenverordening van de gemeente Deventer.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie en bundelt de ambities voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. Deze Nota van uitgangspunten is erop gericht om de herontwikkeling van het Zuivelfabrieksterrein zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging nabij het oorspronkelijke dorp Colmschate en heeft door de voormalige zuivelfabriek een industriële historie. De voormalige zuivelfabriek is inmiddels gesloopt. De bijbehorende, thans 21 m hoge, fabrieksschoorsteen is weliswaar niet aangewezen als monument, maar vertegenwoordigt de cultuurhistorische waarde van het plangebied.

Het plan is opgebouwd vanuit de opbouw in de huidige situatie: vanaf de Stationsweg is er een toegangsweg naar het fabrieksterrein. Deze toegangsweg wordt als hoofdontsluiting gehandhaafd. Aan de zuidoostzijde van het plan, grenzend aan de ontwikkeling van Cellarius (12 hofwoningen) is wel een doorgang, uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer, ingeval van calamiteiten.

Het parkeren voor de bewoners vindt overwegend plaats op collectieve parkeerterreinen die zijn gesitueerd in de strook tussen spoor en ontsluitingsstraat, aan de noordzijde van de woonbuurt. Met de bovenstaande opzet wordt binnen de nodige milieubeperkingen (geluid en trillingen) een compacte woonbuurt gerealiseerd met aantrekkelijke woningen die bijdragen aan een nieuw aanbod in Colmschate.

Om aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder te voldoen, zijn aanvullende maatregelen langs de spoorbaan noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft daarvoor geluidonderzoeken laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat een geluidsscherm nodig is met een hoogte van 3 meter. De schermen worden door ontwikkelaar gerealiseerd en geplaatst.



Inbreiding

Zuivelfabriek Stationsweg Colmschate

Nota van uitgangspunten

Mei 2022

Uitgave: Eindconcept 16 mei 2022
Gemeente Deventer, teams IBL en PRO

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Beoogd maatschappelijk effect	5
1.3	Plangebied	5
2	Huidige situatie	7
2.1	Stedenbouwkundige context	7
2.2	Eigendomssituatie	8
2.3	Stedenbouwkundige verkenning Colmschate	8
3	Relevant beleidskader	9
3.1	Omgevingsvisie 2019	9
3.2	Regionale woonagenda West Overijssel	9
3.3	Woonvisie Deventer 2018	9
3.4	Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C	10
3.5	Welstandsnota	10
3.6	Deventer energieneutraal 2030	11
3.7	Beleid klimaatadaptatie	11
3.8	Groen	11
3.9	Overige beleidskaders	12
3.10	Conclusie Beleidskaders	12
4	Planvisie en uitgangspunten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Woningbouwprogramma	16
4.3	Verkeersontsluiting en parkeren	17
4.4	Duurzaamheid en energie	17
4.5	Ecologie en openbaar groen	18
4.6	Milieuaspecten	19
4.7	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	24
5	Uitvoering	26



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied in wijk Colmschate



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied 2021

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige zuivelfabriek aan de Stationsweg in Colmschate. Deze mogelijkheid is ontstaan omdat het fabrieksgebouw reeds in 1971 de oorspronkelijke functie heeft verloren en de omliggende percelen onbebouwd zijn.

De gemeente Deventer en ontwikkelaar Janssen-de Jong hebben in maart 2014 een intentie-overeenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige melkfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. Nadat in juni 2019 een Nota van Uitgangspunten was vastgesteld, is er in november 2019 een anterieure overeenkomst gesloten, waarna het bestemmingsplan door de ontwikkelaar aan de gemeente is aangeboden. Bij de toetsing bleek dit plan, op basis van uitkomsten van het nadere trillingenonderzoek, niet realiseerbaar c.q. financieel haalbaar. In 2020 is vervolgens het planproces weer opgestart. De ontwikkelaar en de gemeente hebben een nieuw traject van verkenning van de mogelijkheden doorlopen waarbij consensus is bereikt over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie tot een integraal geheel. In de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals weergegeven in afbeelding 10 (blz. 13) zijn deze uitgangspunten ruimtelijk vertaald. Omdat er al eens eerder een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, worden voor dit plan aangepaste c.q. aanvullende afspraken vastgelegd in een addendum.

1.2 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling positieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten te bereiken. Door de realisatie van woningtypes voor gezinnen en kleine huishoudens vormt de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging voor de woningvoorraad in dit deel van Deventer. De locatie heeft in de huidige situatie het karakter van een achteraf gelegen gebied. In ruimtelijk opzicht kan de locatie meer betekenis hebben voor de kwaliteit en structuur van Colmschate. Woningbouw op de locatie draagt bij aan de herkenbaarheid van de overgang van het buitengebied, met de Holterweg als groene invalsweg naar de bebouwde kom van Deventer aan de oostzijde van de stad. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om een relatief besloten gebied weer deels toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van deze omgeving.

1.3 Plangebied

De langgerekte locatie ligt oostelijk van de Stationsweg in Colmschate langs de spoorlijn van Deventer naar Hengelo. De locatie omvat het perceel van de oude zuivelfabriek en aangrenzende onbebouwde percelen. De locatie is onderdeel van een groter gebied tussen de Holterweg en de spoorlijn waar woningbouw mogelijk is.



Afbeelding 3 Ligging plangebied tussen spoor en Holterweg

2 Huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige context

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige zuivelfabriek met omliggend terrein. De locatie is omsloten door de spoorbaan Deventer - Hengelo aan de noordzijde, particuliere woningen langs de Stationsweg en bedrijfsperven met bedrijfswoningen die zijn ontsloten via de Holterweg. Tussende Stationsweg en het bedrijventerrein de Smeenkhof zijn een hoveniersbedrijf, een bed & breakfast en enkele woningen gevestigd. Deze functies begrenzen het fabrieksterrein aan de oostzijde. Aan de zuidzijde is ook een locatie in ontwikkeling, bekend als 'Hof Cellarius'. Hier worden 12 vrijstaande woningen gerealiseerd.

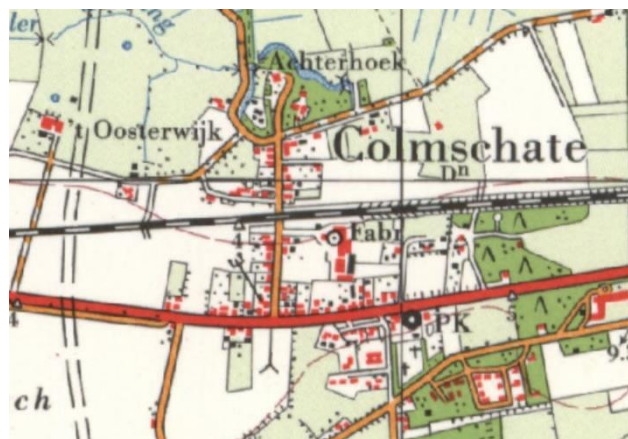
Het plangebied vormt samen met Hof Cellarius aan de Holterweg een gebied dat bij kan dragen aan de woonkwaliteit, structuur en oriëntatie in dit deel van Colmschate. In aanloop naar deze ontwikkeling zijn de gebouwen van de voormalige zuivelfabriek in 2021 afgebroken. Een kenmerkend onderdeel is de oude fabrieksschoorsteen die nog aanwezig is. Deze wordt tot circa 10 (en minimaal 9) meter hoog afgetopt en wordt onderdeel van de nieuwe woonbuurt.

De Stationsweg vormt een oorspronkelijk bebouwingslint tussen de oude kern van Colmschate en het noordelijk van het spoor gelegen gebied 'De Achterhoek'.

Aan de Stationsweg staan diverse vrijstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. Dit geldt voor het gehele gebied tussen de spoorlijn en de Holterweg. Ten oosten van de Oostriklaan zijn in de periode rond 2005 twee grote appartementengebouwen gebouwd. De spoorwegovergang in de Oostriklaan is ondertunneld. De spoorwegovergang in de Stationsweg is na de openstelling van deze onderdoorgang komen te vervallen.



Afbeelding 4 Historische situatie (begin 20e eeuw)



Historische situatie circa 1975



Historische situatie circa 2000

2.2 Eigendomssituatie

De percelen op en rondom de voormalige zuivelfabriek zijn eigendom van ontwikkelaar Janssen de Jong. De direct aangrenzende gronden in de omliggende omgeving zijn particuliere eigendommen van omwonenden langs de Stationsweg en Holterweg.

Na realisatie van het plan zal het openbaar gebied, bestaande uit straten, aanliggende parkeerplaatsen en openbaar toegankelijk groen worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Dit betekent dat bij de inrichting zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke eisen en richtlijnen (zie paragraaf 4.7). De tot 10 meter hoog afgetopte schoorsteen komt in eigendom van de gemeente.

2.3 Stedenbouwkundige verkenning Colmschate

In 2008 is een stedenbouwkundige verkenning gedaan voor een groter gebied bij Colmschate waar de Stadsas overgaat in de Holterweg als groene invalsweg. Resultaat is een 'ontwikkelingsstrategie voor dorpse fragmenten'.

De kwaliteit van deze inbreidingslocatie wordt bepaald door de overgang van de stad naar het platteland. De ontwikkelingsstrategie omvat drie deelgebieden met 3 historische thema's:

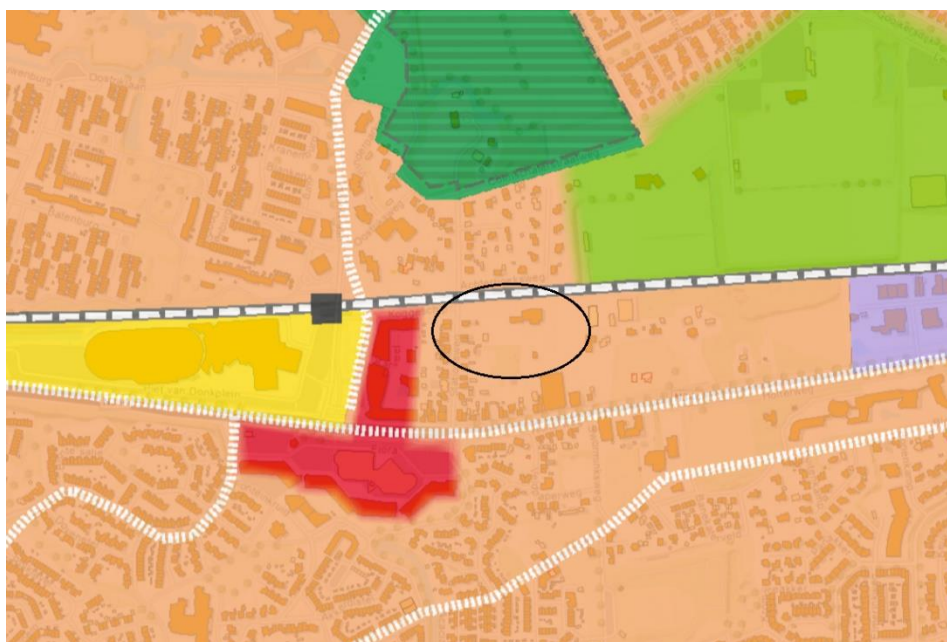
1. Cellariusterrein: groene allure;
2. Tuincentrum 'de Colm': erven aan een lint;
3. Zuivelfabriek: zuivelbuurtje.



Afbeelding 5 Stedenbouwkundige verkenning 2009

3 Relevant beleidskader

3.1 Omgevingsvisie 2019



Afbeelding 6 Omgevingsvisie 2019

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 op www.deventer.nl/omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie zijn de woningbouwlocaties uit de verkenning van 2009 en de bijlage bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen als woongebied. De ontwikkeling van woningen op het zuivelfabriek terrein past daarmee in het ruimtelijk beleid van de gemeente Deventer.

3.2 Regionale woonagenda West Overijssel

Op basis van drie centrales ambities 'inclusieve woningmarkt', 'toekomstbestendige leefomgeving' en 'een duurzaam en circulair woningbestand' zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- een regionale woningbouwopgave van 25.000 woningen en een extra ambitie van 10.000-15.000 woningen tot 2030 in West-Overijssel
- woningbouwversnelling
- toekomstbestendige bestaande voorraad
- toegankelijkheid en beschikbaarheid
- duurzaamheid en circulariteit.

Voor de regionale woningbouwopgave ligt de nadruk voor de korte termijn tot 2025 op versnelling van de bestaande plannen om de nodige woningen te realiseren. Voor de periode daarna wordt onderzocht hoe de plancapaciteit voor de woningbouwopgave kan worden uitgebreid.

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 belangrijke 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 4 hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Woningbouw op de locatie aan de Stationsweg draagt bij aan deze opgave.

3.4 Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C

De locatie maakt onderdeel uit van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (deel C), dat is vastgesteld op 1 juli 2020. Het plangebied valt grotendeels binnen de functies 'Bedrijfcategorie 2', 'Detailhandel-in ter plaatse vervaardigde goederen' en 'dienstverlening'. Aan de noordwestzijde van het plangebied heeft een strook grond de functie 'Railverkeer'.

De voorgestelde ontwikkelingsrichting van bedrijf naar woningbouw is niet te realiseren binnen de huidige toegestane functies.

Voor de ontwikkeling van woningbouw is daarom voor het gehele plangebied een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.





Afbeelding 7: Uitsnede Chw Bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel C

3.5 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' (1). Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

De beoogde woningbouw past niet in de gebiedscriteria. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota.



-  1. Solitaire bebouwing
-  2. Lintbebouwing

Afbeelding 8 Uitsnede Welstandsnota

3.6 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Per 1 juli 2018 is dit een wettelijk vereiste op basis van de wet Voortgang Energie Transitie.

Ook op gebiedsniveau moeten de mogelijk toepasbare principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

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. 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.

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

In oktober 2021 is het '[Klimaatadaptatieprogramma: samen werken aan een prettige en gezonde leefomgeving](#)' vastgesteld. In dit uitvoeringsprogramma staan 35 maatregelen waar de gemeente in de periode 2021 – 2025 mee aan de slag gaat.

3.8 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75m²

toegankelijk, openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. De relatief geïsoleerde ligging van het plangebied tussen spoor en Holterweg betekent dat in het plangebied zelf ruimte moet worden gemaakt voor realisatie van gebruiks- en functioneel groen, passend bij de maat en schaal van de ontwikkeling.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO₂ en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water.

De openbare ruimte kan ook benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

3.9 Overige beleidskaders

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

3.10 Conclusie Beleidskaders

De wens om te voldoen aan de bouw van woningen in het goedkopere segment is in de stedenbouwkundige verkenning Colmschate (2009) vertaald in een Zuivelbuurtje: een verkaveling met een mix van woningtypen op de locatie van de voormalige melkfabriek die in hun uitstraling refereren aan de voormalige zuivelfabriek. Dit plan voldoet programmatisch aan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid. Rekening houdend met de kwaliteiten én belemmeringen van de omgeving kan op de locatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van 38 woningen.

De transformatie van bedrijfsterrein naar woningbouw op de locatie aan de Stationsstraat in Colmschate past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Algemeen

Deze planvisie is erop gericht om de herontwikkeling van het Zuivelfabrieksterrein zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging nabij het oorspronkelijke dorp Colmschate en heeft door de voormalige zuivelfabriek een industriële historie. Dit gegeven inspireert om te komen tot een goede inpassing in de ruimtelijke structuur, groenstructuur en de schaal van de woonbebouwing in de omgeving.



Afbeelding 9 Planvisie

Woningtypes

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met grondgebonden woningen. Ruimtelijk gezien is dat wenselijk: hiermee wordt aangesloten bij het karakter van de omgeving. De groene karakteristiek van het gebied en de wat geïsoleerd liggende plek kan worden aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven voor de beoogde doelgroepen (zie hierna onder 'programma'). De opbouw van het buurtje moet de samenhang met de omgeving versterken. Daarnaast moet de bebouwing en inrichting van het openbaar gebied refereren aan het historisch bepaalde karakter van de voormalige zuivelfabriek. De situering van de bebouwing moet het fabriekskarakter van de locatie herkenbaar houden.

Planopzet

Voor de situering van de bebouwing zijn met name de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige verkenning 2008 richtinggevend. Eén van de concepten is het creëren van een zogenaamd 'zuivelbuurtje', refererend aan de vroegere fabrieksfunctie op deze plaats. Het gedeeltelijk handhaven van de nog aanwezige fabriekspijp draagt hieraan bij. Het plan is opgebouwd naar analogie van de huidige situatie: vanaf de Stationsweg is er een toegangsweg naar het fabrieksterrein. In het plan is de toegangsweg als hoofdontsluiting gehandhaafd.

Aangekomen op het fabrieksterrein loopt de toegangsweg door in oostelijke richting tot aan het aangrenzende terrein 'de Colm' (eventueel is hier, indien gewenst, in de toekomst een verbinding mogelijk).

Vanaf de toegangsweg is op het terrein een lusvormige ontsluitingsstraat rond enkele huizenblokken en een centraal openbaar middengebied gesitueerd. Deze straat is bedoeld als een

verkeersluwe woonstraat. De openbare weg in het plangebied krijgt om deze reden het verkeerskundig regime van “woonerf”.

De architectuur van deze woningen en de aansluiting ervan op het openbaar gebied moet refereren aan het oude te slopen fabrieksgebouw: platte daken en een robuust uiterlijk. Aan de buitenzijde van de ontsluitingsstraat liggen halfvrijstaande- en rijwoningen met tuin in een meer traditionele uitvoering van twee lagen met een kap.

Het door bebouwing omsloten centrale middengebied krijgt een groene pleininrichting met speelgelegenheid. In het middengebied krijgt de tot circa 10 (en minimaal 9) meter hoog af te toppen fabrieksschoorsteen een prominente plek. De schoorsteen wordt door de initiatiefnemer gerestaureerd. Hierbij dient de veiligheid te worden gegarandeerd. Het inkorten wordt onderbouwd door het garanderen van veiligheid en de kosten van beheer. De ingekorte en gerestaureerde schoorsteen komt in eigendom en beheer van de gemeente.

Aan de zuidoostzijde van het plan is vanaf de ontsluitingslus een aftakking richting het aangrenzende plan Cellarius opgenomen. Aan deze aftakking liggen enkele woningen. Ten zuiden van deze woningen is de doorgang alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, en voor gemotoriseerd verkeer ingeval van calamiteiten. De transformator in het huisje van Enexis, direct ten zuiden van het plangebied, is verplaatst naar een straatkast van veel kleinere afmetingen in de openbare ruimte nabij de verbinding naar het plan Cellarius.

Voor voetgangers zijn in de zuidwesthoek van de woonbuurt mogelijkheden opengelaten voor een eventueel toekomstige doorsteek naar de Holterweg. In dit stadium is een dergelijke doorsteek door de eigendomssituatie van de gronden niet realiseerbaar.

Het parkeren voor de bewoners geschiedt voor het merendeel van de woningen op collectieve parkeerterreinen die zijn gesitueerd in de strook tussen spoor en ontsluitingsstraat, aan de noordzijde van de woonbuurt.

Met de bovenstaande opzet wordt binnen de nodige milieubeperkingen (geluid en trillingen) een compacte woonbuurt gerealiseerd met aantrekkelijke woningen die bijdragen aan een betaalbaar aanbod in Colmschate.

Beeldkwaliteit

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor lintbebouwing” respectievelijk “solitaire bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

Voor het plangebied dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld dat criteria bevat voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerpplan is al rekening gehouden met de volgende richtlijnen:

- De uitdrukking van het industriële karakter van de locatie door de verwijzing naar de aanwezigheid van de gesloopte zuivelfabriek en de inpassing van de behouden fabrieksschoorsteen;
- de opzet van de openbare ruimte met een centraal gelegen pleinruimte;
- vorm bouwmassa;
 - Eenvoudige hoofdvorm;
 - Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
 - Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan worden deze richtlijnen nader uitgewerkt en dient verder aandacht te worden besteed aan:

- de inpassing van het bouwplan in relatie tot de omgeving;
- de vormgeving en overgangen van privé buitenruimte, woningen en (openbare) buitenruimte;
- architectonische expressie, materiaalgebruik en detaillering van bebouwing en de openbare ruimte.

Cultuurhistorie

De plannen voor het nieuwe woonbuurtje zijn sterk gestoeld op de betekenis en uitstraling van de voormalige zuivelfabriek. Ofschoon geen monument is tijdens de voorbereiding van de plannen een cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek en optredende overlast bij de inmiddels leegstaande gebouwen heeft geleid tot sloop van het complex in 2021, met uitzondering van de schoorsteen.

Onderstaand de bevindingen van het cultuurhistorisch onderzoek:

Quick scan op locatie

Op basis van een quick scan (zie bijlage 1) is gekomen tot een cultuurhistorische analyse en waardering van het complex. Daarbij is de conclusie getrokken dat zowel de architectuurhistorische als de historisch-stedenbouwkundige waarde van het complex als laag te categoriseren is. Dit heeft specifiek te maken met diverse latere bouwkundige ingrepen die de historische waarde van het complex ernstig hebben aangetast. Het betreft onder andere de sloop van vele aan het productieproces gelieerde gebouwen, en latere toevoegingen in de vorm van kunststof kozijnen, onzorgvuldige reparaties in het metselwerk, aanbrenge van garagedeuren, rolluiken en niet origineel tegelwerk. Ook het aantasten van het dak en daarmee aantasten van de hiërarchie en ensemblewaarde van het complex heeft de historische waarde geen goed gedaan. Ook qua interieur herbergt het complex geen architectuurhistorische waarden meer. Het complex is van positieve algemeen cultuurhistorische waarde als onderdeel in de sociaaleconomische ontwikkeling van de stad. Daarbij moet gezegd worden dat de fabriek eerder een representatief, dan een uniek voorbeeld is van een zuivelfabriek in de regio, die zich door de oprichting van zuivelcoöperaties kenmerkt.

Schoorsteen

De hoogste historische waarde van het complex heeft betrekking op de nog aanwezige schoorsteen. Voorwaarde bij de planontwikkeling is het gedeeltelijke behoud en inpassing van de schoorsteen in het plan. De schoorsteen wordt ingepast in het centraal gelegen openbaar gebied. Hierbij dient de veiligheid te worden gegarandeerd. De schoorsteen wordt ingekort tot een hoogte van circa 10 (en minimaal 9) meter. Het inkorten wordt onderbouwd door het garanderen van veiligheid en de kosten van beheer.

Effect trillingsadaptieve maatregelen

Los van de nog aanwezige historische waarden, zullen de nodige trillingsadaptieve maatregelen ook ten koste gaan van de nog resterende historische waarden. Dit heeft ermee te maken dat de beoogde woonfunctie zich binnen de trillingshinderzone van het spoor bevindt. Om het complex geschikt te maken voor permanente bewoning zijn derhalve extra ingrepen noodzakelijk die in zullen grijpen op de cultuurhistorische waarden van het complex. Dit gegeven, in combinatie met de reeds aangetaste architectuurhistorische als de historisch-stedenbouwkundige waarden, zorgen ervoor dat behoud van het complex óók ten koste zal gaan van de nog resterende historische waarden. In dat kader is sloop-nieuwbouw met behoud van de schoorsteen een realistisch streven om zodoende de nog resterende waarden zoveel mogelijk te respecteren.

Uitgangspunten om cultuurhistorie te verwerken in het schetsplan

Omdat het complex nog een aantal kenmerken architectuurkenmerken bezit, zoals de in grindbeton vervaardigde lateien, metseldecoraties en van oudsher een kenmerkende horizontaliteit in de architectuur kent, wordt gekeken of deze elementen kunnen worden geïncorporeerd in de nieuwbouw. Ook kan worden gedacht aan het hergebruiken van het nog originele metselwerk in het meest oostelijk gelegen deel van het complex. De detaillering kan bovendien inspiratie geven voor de architectuur van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Denk hierbij aan het terugbrengen van de kenmerkende vijfhoekige lateien, het opmetselen in een donkerbruine baksteen in kruisverband (bij voorkeur met een kalkmortel) en het ontbreken van kappen. De hoogteverspringingen van de verschillende gebouwdelen – aangetast door de jaren heen – is kenmerkend voor de uitstraling van de fabriek en biedt kansen voor de vormgeving van nieuwbouw, gestoeld op de identiteit van het gebied.

Conclusie

De voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende, 21 m hoge fabrieksschoorsteen zijn weliswaar niet aangewezen als monument, maar vertegenwoordigen wel de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Voorwaarde bij de planontwikkeling is het gedeeltelijke behoud en inpassing van de schoorsteen in het plan.



Afbeelding 10 Zuivelfabriek Colmschate, oorspronkelijk (boven) en situatie vlak voorloop (onder)

4.2 Woningbouwprogramma

De initiatiefnemer wenst voor het gehele plangebied een woningbouwprogramma van 38 grondgebonden woningen te realiseren. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van de wijk Colmschate. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare huur- en koopwoningen voor onder andere starters, woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken en woningen die geschikt zijn voor senioren. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Colmschate versterkt en het beschikbaar komen van bestaande woningen door doorstroming vergroot.

In de stedenbouwkundige verkenning Colmschate 2008 is een dorps karakter van de gebiedsontwikkeling voorgesteld. Het stedenbouwkundig plan beoogt een kleinschalig woonbuurtje. De woningen zijn gesitueerd rond een centrale openbare ruimte om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te bevorderen. Deze ruimte dient als ontmoetingsplek met banken, speelplekken, buurt-BBQ, e.d.

Gezien de ligging van de locatie in het oude dorp Colmschate, in de nabijheid van een breed aanbod aan voorzieningen, is deze locatie geschikt voor senioren, die hier in een dorps setting zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De woningen zijn hierop aangepast (bijvoorbeeld patiowoningen) of zijn levensloopgeschikt (met beperkte middelen, zoals een standaard traplift, geschikt te maken voor senioren of minder validen). De woningen in het project zijn daarmee ook geschikt voor tweeverdieners. Ook doorstromers (gezinnen met kinderen) zijn een doelgroep voor woningen op deze locatie.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat minimaal 8 rijwoningen (20%) zullen worden aangeboden als middeldure huurwoning volgens de Doelgroepenverordening van de gemeente Deventer.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente Deventer hanteert bij nieuwbouwwoningen tot de NHG grens (Nationale Hypotheek

Garantie) een regeling voor zelfbewoning, het zgn. ‘Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding’ (juni 2021). Het zelfbewoningsbeding heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd in de (koop)overeenkomst en vervolgens in de notariële akte voor de kopers.

4.3 Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto’s ontsloten via de Stationsweg. Ook in de toekomstige situatie is een (primaire) ontsluiting via de Stationsweg de enige mogelijkheid. Zeker nu de spoorwegovergang is gesloten en de ondertunneling van het spoor in de Oostriklaan gereed is. Een tweede (secundaire) ontsluiting via het plangebied van Cellarius naar de Holterweg is niet wenselijk. Verhoging van het aantal verkeersbewegingen op deze aansluiting moet worden voorkomen.

Wel is een tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten in geval van calamiteiten noodzakelijk. Om deze reden is al in het plan ‘Cellarius’ een verbinding voorzien met het plangebied. Deze verbinding is een langzaam verkeersverbinding die slechts toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer bij calamiteiten.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor ‘wonen’ toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook www.deventer.nl/parkeernormen). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor ‘rest bebouwde kom’ van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor woningen twee- onder een kap en vrijstaand geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

4.4 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema’s:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*
Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is de bestaande boombeplanting langs de randen van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.
- *Water en klimaatadaptieve inrichting*
In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opvangen en infiltreert in de bodem.
Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico’s van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen

bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

- *Energie*

Beperken energiegebruik

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

Opwekken hernieuwbare energie

Het streven is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp.

- *Flexibiliteit*

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

- *Duurzame mobiliteit*

Het plangebied krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

Te onderzoeken zijn:

- situering van openbaar opladen van elektrische voertuigen;
- mogelijkheid tot gebruik van deelauto's.

- *Synergie / dubbelgebruik*

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

- *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Passend bij de gewenste dorps woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- *Materiaalgebruik*

In het plan wordt bij voorkeur FSC of PEFC hout toegepast, waarbij hout van inheemse soorten de voorkeur geniet. Dit draagt bij aan vermindering van transport en CO2 uitstoot. Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats is een pré. De initiatiefnemer spant zich in voor een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

4.5 Ecologie en openbaar groen

Groen

Openbaar groen

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

Groene tuinen

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

Ecologie

Gezien het karakter van het plangebied zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van de dier- en plantensoorten die voorkomen in de groene randen. Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden.

Middels een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen.

Uitgangspunt is dat er Natuurinclusieve maatregelen in de nieuwbouw worden toegepast (zie **bijlage 2 Puntenlijst Natuurinclusief Bouwen**).

Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl/stad en www.wur.nl/nl/show-longread/Biodiversiteit-longread.htm

4.6 Milieuaspecten

Het integrale milieud advies (zie **bijlage 3**) van de Omgevingsdienst IJsselland is verwerkt in de onderstaande milieuthema's.

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfunctie. Aannemelijk is dat deze functie geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Externe effecten van omliggende bedrijven zoals geluid, geur of stof zijn geen belemmering voor het plan.

Bodem

Door de initiatiefnemer is op 2 februari 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. De Omgevingsdienst IJsselland heeft op 31 maart 2022 advies uitgebracht (zie **bijlage 4**). De conclusie luidt dat de locatie niet geschikt is, en dat er aanvullende werkzaamheden nodig (mogelijk als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan) zijn.

Het bodemonderzoek is volledig. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (OCB's in grond). De overige resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik wonen (met tuin). Dit betekent dat de locatie op dit moment niet geschikt is voor de beoogde functie wonen.

De locatie kan geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Hiervoor is het nodig een *saneringsplan* op te stellen voor de verwijdering/sanering van de aangetoonde verontreiniging met OCB's in de grond. De verplichting tot saneren kan als mogelijk als voorwaardelijke verplichting worden

opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij geldt de voorwaarde dat de sanering aantoonbaar geen belemmering vormt voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan.

Aanbeveling

Op het maaiveld is zintuiglijk asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het advies is, overeenkomstig het bodemonderzoek, het op maaiveld aangetroffen asbestverdachte plaatmateriaal te verwijderen/saneren.

Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan de grond (met uitzondering van de omgeving van de verontreiniging) op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Op basis hiervan dient de initiatiefnemer voor het plangebied een onderzoek naar niet gesprongen explosieven uit te voeren. Dat onderzoek is uitgevoerd (zie **bijlage 5**). Instemming met de conclusies van de projectgebonden risico-analyse voor wat betreft NGE ligt bij de gemeente, programma Veiligheid. In een overleg tussen gemeente en onderzoeksbureau Leemans is de gevolgde werkwijze nader toegelicht en op basis hiervan is er bij de gemeente voldoende vertrouwen in de conclusie van Leemans dat er geen directe indicaties zijn voor de aanwezigheid van conventionele explosieven in het projectgebied. Er is daarmee geen aanleiding meer voor vervolgonderzoek. Toevalsvondsten van conventionele explosieven kunnen echter niet volledig worden uitgesloten.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan opgenomen als een gebied met een archeologische beleidswaarde 3 (Waarde-Archeologie-3). Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m de voorwaarde tot het doen van archeologisch onderzoek aan de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verbonden. Daarom is in 2013 een bureaustudie opgesteld (zie **bijlage 6**) op basis waarvan de locatie een hoge archeologische verwachting kreeg. Op basis van deze bureaustudie is in 2021 een verkennend (boor)onderzoek uitgevoerd dat deze verwachting bevestigt (zie **bijlage 7**). Uit het verkennende (boor)onderzoek blijkt dat, voorafgaand aan de werkzaamheden, op de locatie archeologisch vooronderzoek doormiddel van proefsleuven moet worden uitgevoerd om te bepalen of er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Voorafgaand aan het onderzoek dient een PVE te worden opgesteld dat voorafgaand aan de werkzaamheden door de gemeente Deventer als bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd. Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt archeologische resten aanwezig zijn, dan kan worden ingezet op behoud van de archeologische resten in de bodem of een opgraving van deze resten.

Luchtkwaliteit

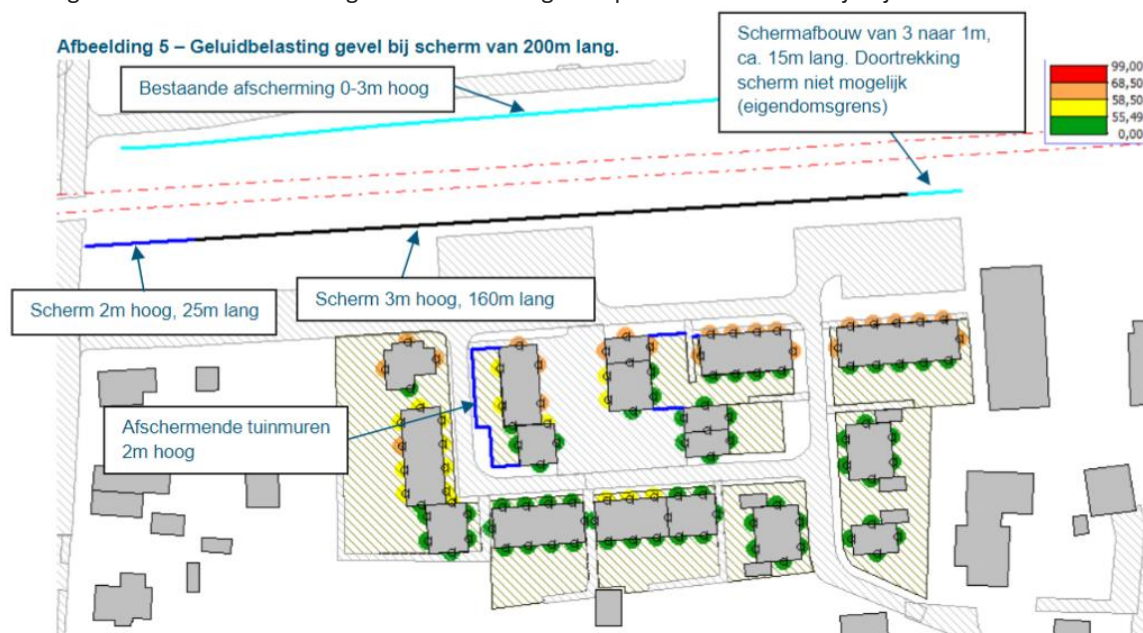
Binnen het kader van de goede ruimtelijke ordening is het van belang of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor de woonbestemming. De emissie van het plan is voor emissie 'niet in betekenende mate' (NIBM). De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) voldoet aan grenswaarden wet Milieubeheer en aanbevelingen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). De luchtkwaliteit is geschikt voor de aangevraagde activiteit.

Geluid

Het bouwplan ligt direct ten zuiden van de spoorlijn Deventer – Hengelo, ten oosten van de Stationsweg en ten noorden van de Holterweg. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is dit aspect direct van invloed geweest op de situering van de woningen.

In het kader van de herontwikkeling is door de Wet geluid- hinder voor het bouwplan een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd (zie *bijlage 8*). Doel van het onderzoek is te bepalen of op de gevels van de woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indien sprake is van een overschrijding dan wordt onderzocht welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen.

Na een aanvankelijke situering van woningen nabij het spoor met een geluiddichte gevel aan de spoorzijde is de planopzet nadien gewijzigd als gevolg van eveneens van het spoor afkomstige te verwachten trillingsniveaus. Voor een aantrekkelijk beeld van de nieuwe woonbuurt moest daarmee worden afgezien van het concept van de 'geluidwalwoningen'. Gevolg is dat, om aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder te voldoen aanvullende maatregelen in de vorm van een geluidsscherm langs de spoorbaan noodzakelijk zijn.



Bron: Nieuwbouw Stationsweg Colmschate Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer; Royal Haskoning DHV; 28 januari 2022

De initiatiefnemer heeft voor het ontwerpplan geluidonderzoeken laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt een geluidsscherm met een hoogte van 3m boven bovenkant spoor noodzakelijk. Ook in dat geval dient voor een aantal woningen in het plan door het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld omdat de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden op de 2e verdieping (24 woningen, zie tabel 6 uit het geluidonderzoek).

In het genoemde geluidonderzoek is nog geen rekening gehouden met het scherm dat ProRail mogelijk vanuit het Meerjarenprogramma Geluidsanering² gaat plaatsen (1,5m hoog, dicht bij het spoor). Wanneer dit scherm wordt geplaatst zal dit ca. 1 -2 dB extra reductie opleveren op een enkele woning binnen het plangebied.

De gemeente Deventer heeft beleid opgesteld voor het toestaan van hogere grenswaarden. In dit beleid zijn voorwaarden opgenomen waaronder een hogere grenswaarde kan worden aangevraagd. Het gemeentelijke beleid over het vaststellen van hogere waarden is

¹ Nieuwbouw Stationsweg Colmschate Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer; Royal Haskoning DHV; 28 januari 2022

² ProRail voert het landelijke geluidsaneringsproject (MJP) uit voor bestaande woningen. Nabij het plangebied staat voor de woningen aan de Stationsweg een geluidsscherm van 1,5 meter hoog geprojecteerd. Dit is een lager geluidsscherm dan voor het plangebied omdat de saneringsnormen voor bestaande woningen ruimer zijn dan voor nieuwe woningbouwplannen. Het saneringsplan wordt naar verwachting in 2023 vastgesteld. Met ProRail is onderzocht hoe de geluidsschermen zo goed mogelijk op elkaar kunnen aansluiten. Indien direct kan worden aangesloten bij het geluidsscherm op ProRail grond kan het scherm door de kortere afstand tot het spoor 0,5 meter lager worden uitgevoerd (ca. 2,5m in plaats van 3,0 m hoog bij een scherm op toekomstige gemeentegrond, zoals berekend in het onderzoek van Royal Haskoning DHV; 28 januari 2022).

vastgelegd in: “Wet geluidhinder – beleidsregel gemeente Deventer” van 5 februari 2007. Met het scherm (200m lang, 3m hoog met op- en afbouw) hebben alle woningen tenminste één gevel met een geluidsbelasting van maximaal 58 dB. Dit betekent dat voldaan kan worden aan het hogere grenswaarden beleid van de gemeente Deventer.

Geluidschermen

Naar aanleiding van het Meer Jaren Programma Geluid Spoor (MJPG) van het ministerie van Infrastructuur is door de gemeente Deventer in 2018 de nota “Meerjarenprogramma Geluid Spoor - stedenbouwkundige visie Deventer” vastgesteld. In de visie is een richtlijn opgenomen voor een maximale hoogte van geluidsschermen van 2 meter.

‘Algemeen is het streven om visuele barrièrewerking door de plaatsing van schermen te voorkomen. Dit houdt in dat de schermen zo laag als mogelijk moeten worden uitgevoerd. In de waardevolle karakteristiek van Deventer wordt voorgesteld als richtlijn een maximale hoogte voor een geluidsscherm van 2m, gemeten vanaf de bovenkant van de rails, aan te houden. Naar analogie van vergunningvrije bouwwerken op erf- en perceelgrenzen is een hoogte van een geluidsscherm van maximaal 2m hoogte doorgaans ruimtelijk acceptabel. De hoogte van 2 meter correspondeert met de hoogte van terreinafscheidingen zoals die algemeen in de bestemming Verkeer - Railverkeer in de bestemmingsplannen van Deventer zijn opgenomen.

Overigens geldt dat de hoogte van een geluidsscherm langs het spoor wordt gemeten vanaf de bovenkant van het spoor. In werkelijkheid is het scherm, bij een ligging van de spoorbaan op maaiveld, vaak dus ca. 0,5 à 1,0 meter hoger door de hoogte van de onderbouw van het spoor. Met een hoogte van 2 meter wordt een scherm daarmee niet hoger dan de verdiepingshoogte van een woning. Een uitzondering geldt slechts voor gevallen waarvan onderbouwd kan worden dat inpassing van hogere schermen geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.’ (p.10)

De locatie valt bij de Stationsweg in de lengterichting deels samen met de nog niet gerealiseerde ‘MJPG-schermen’ op gronden van ProRail. Overleg hierover met ProRail leidt tot de conclusie dat er in tijd geen reële variant is om aan te sluiten bij het MJPG- scherm van ProRail. Er is namelijk vanuit het omvangrijke programma MJPG geen garantie te geven dat het geluidsscherm is geplaatst wanneer de nieuwe bewoners de nieuwbouw gaan bewonen. ProRail heeft in hun planning tot 2030 om het scherm te plaatsen.

Het voor dit woningbouwproject noodzakelijke geluidsscherm is, met als uitgangspunt een plaatsing op eigen terrein, berekend op een hoogte van 3 m boven de bovenzijde van het spoor. De 3 meter hoogte van het geluidsscherm, betekent dan een afwijking van de gemeentelijke richtlijn met 1 meter. De grotere hoogte is op deze locatie niet bezwaarlijk omdat er geen visuele belemmeringen ontstaan voor direct omwonenden. Om reflecties naar de overzijde van het spoor te voorkomen dient het scherm absorberend te worden uitgevoerd. In de uitwerking van de plannen moet de nodige aandacht worden besteed aan een acceptabele ruimtelijke inpassing van het scherm.

Conclusies geluid (advies Omgevingsdienst IJsselland, 6 april 2022)

Voor *wegverkeerslawaaï* van de Holterweg zijn er geen aanvullende eisen voor het plan. Voor het *geluid vanaf de spoorweg* is, bij plaatsing op eigen terrein een geluidsscherm van 3,0 meter hoog noodzakelijk en is een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk voor 24 woningen. Bij het aanvragen van de Omgevingsvergunning ‘bouw’ moet aangetoond worden dat de gevelwering van de hogere grenswaarde woningen, voldoende is om aan de eisen voor het binnenniveau in de woningen te voldoen (H3 Bouwbesluit 2012).

Bij het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten wordt het College van B&W gevraagd in te stemmen met de op deze locatie grotere hoogte van het scherm dan de gemeentelijke richtlijn van 2 m voor geluidschermen langs het spoor.

Trillingen

Het plangebied is door de directe nabijheid van de spoorlijn met goederenvervoer onderhevig aan trillingen. Nederland kent geen wetgeving voor het voorkomen van trillingen in woningen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening moet er wel rekening worden gehouden met trillingen. In 2019 is de

Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen verschenen. Dit is een hulpmiddel voor gemeente, planontwikkelaars en bouwers om rekening te houden met het voorkomen van trillinghinder nabij het spoor. Trillinghinder voor personen in gebouwen wordt getoetst aan de richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' van de Stichting Bouwresearch (SBR).

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een trilling onderzoek uitgevoerd waarin is onderzocht hoe het plan gerealiseerd kan worden, en welke maatregelen daarbij nodig zijn om de hinder van trillingen tot een acceptabel niveau terug te brengen (Deventer Colmschate Trillingsonderzoek ten behoeve van bestemmingsplan; Movares; kenmerk D79-WGA-KA-2100039, pro.nr. MN000265, 26 januari 2022).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Er zonder maatregelen niet voor alle woningen in het plangebied voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn voor nieuwe situaties;
- Het in principe mogelijk is om voor alle woningen in het plangebied, te voldoen aan de streefwaarden voor nieuwe situaties met het op fundering van de woningen toepassen van stalen veren met een extra demping (blz. 20 van het onderzoek).

Om te waarborgen dat voor het definitieve woningontwerp alle doelmatig en kosteneffectieve maatregelen om de trillingsterkte te verminderen worden getroffen, is het advies om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Voorwaardelijke verplichting trillingen (voorbeeld uit de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen)

- a. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel x is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingsterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking van de regel onder a. is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel x ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingsterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Het advies van de Veiligheidsregio IJsselland (dd. 6 april 2022, **bijlage 9**) is gebaseerd op de Wet veiligheidsregio's (Wvr; art.10), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; art. 13, lid 3) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (bevt; art. 9)

De initiatiefnemer heeft een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) laten uitvoeren met het rekenpakket RBMII (15 mei 2018). Deze is als **bijlage 10** toegevoegd. Op 8 juli 2020 is advies opgevraagd bij de ODRN over de groepsrisicoberekening die is gemaakt met het rekenprogramma RBMII. Uit het advies van 28 augustus 2020 kan worden geconcludeerd dat de berekening akkoord is.

Gemeentelijk externe veiligheidsbeleid

Op 1 september 2015 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd in Deventer. Het gebied wat dit plan bestrijkt is aangemerkt als gebied waar de oriënterende waarde van het groepsrisico kleiner is dan 1. De woningen worden ontsloten op de bestaande Stationsweg en wordt er een nieuwe ontsluiting gecreëerd aan de zuidoostzijde. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities van het beleid.

Bereikbaarheid

Het plan wordt aan twee zijden ontsloten. Eén vanaf de Stationsweg parallel aan het spoor en één in de zuidoosthoek van het plan. Op advies van de Veiligheidsregio is de ontsluiting in de zuidoosthoek ook geschikt gemaakt voor de hulpdiensten. Ook is deze ontsluiting gunstig voor het vluchten van de bron af.

Bestrijdbaarheid

Voor het bestrijden van een eventuele brand in het woonbuurtje kan de brandweer het gebrek aan bluswater in de directe omgeving ondervangen door met een bluswagen naar de locatie te rijden. Bij grote incidenten op het spoor is niet altijd voldoende bluswater voor handen. In dat geval zal bluswater over grotere afstand aangevoerd moeten worden. De toegankelijkheid naar het spoor wordt vergroot door voldoende te openen delen in het geluidscherm te maken.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is goed ontsloten wat betreft vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Er kan altijd haaks van de risicobronnen af gevlucht worden. Ook kunnen bij verschillende windrichtingen alternatieve vluchtroutes gekozen worden. Het plangebied bevat woningen waarvan verwacht mag worden dat de bewoners over een gemiddelde zelfredzaamheid beschikken. Het is niet de bedoeling de woningen geschikt te maken voor kwetsbare groepen (met verminderde zelfredzaamheid).

Daarnaast is het van belang om bij de verkoop van de woningen de bewoners in te lichten over de mogelijke risico's van het spoor en de daar bij behorende handelingsperspectieven.

Maatregelen aan woningen

Advies is om de woningen zodanig uit te voeren dat deze bestand zijn tegen een drukgolf en hittestraaling die ontstaat bij een BLEVE op het spoor. Denk daarbij aan het beperken van glasoppervlak in de gevels aan de kant van het spoor of het toepassen van scherfwerend glas. En om in dit kader de gevels en het dak zodanig uit te voeren dat deze bestand zijn tegen de hittestraaling bij een BLEVE. Omdat het plangebied in het effectgebied ligt van het spoor en de Scheg waar toxische stoffen vrij kunnen komen, is het aan te raden afsluitbare inpandige ventilatie te maken.

Eindafweging externe veiligheid

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt bij dit plangebied ruim onder de oriënterende waarde. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ontvluchten van het plangebied is optimaal. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan. Het groepsrisico moet op grond van artikel 7 Bevt (beperkt) worden verantwoord in het ruimtelijk plan.

Kabels en leidingen

In het plangebied is een hoofdwatervleiding van Vitens aanwezig die ten behoeve van de realisatie van de plannen moet worden verlegd. Deze leiding is in het vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemd met een zone waarin geen bouwwerken mogen worden gebouwd. De initiatiefnemer voert voor de realisatie van haar plannen voorafgaande aan de bestemmingsplanwijziging overleg met Vitens over de nieuwe situering van de leiding en de wijze waarop deze kan worden verlegd.

4.7 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 <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een adequaat en integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte.

Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- de inpassing van de gedeeltelijke te behouden schoorsteen;
- de inpassing, hoogte en materiaalgebruik van het te plaatsen geluidsscherm langs het spoor;
- 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 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 routes en parkeervoorzieningen.

5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het terrein van de voormalige zuivelfabriek in Colmschate. Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, werkt de ontwikkelende partij het plan verder uit op basis van de uitgangspunten. Daarna wordt een addendum op de bestaande anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, en ook de definitieve regeling van kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. Samen met de wijziging van het bestemmingsplan moet ook een beeldkwaliteitplan voorbereid en in procedure gebracht worden. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.