

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen Nota van Uitgangspunten tbv woningbouwontwikkeling voormalig Karwei-pand
Weseperstraat (EFY-Group)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 31-05-2022
Notanummer	: 2022-476
Datum	: 31-05-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 220523-Nota van Uitgangspunten Weseperstraat, Deventer definitief.pdf,Bijlage 1. SO Stedenbouwkundig plan (1).pdf

Parafering

24-05-2022: Wethouder23-05-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 23-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-06-2022

B & W d.d.: 31-05-2022

Besluit

1. De nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat - Veenweg (onderdeel oude Karwei) vast te stellen
2. De raadsmededeling vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De herontwikkeling van het Karweikwadrant in Voorstad-Oost, dat wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, bestaat uit 3 deellocaties:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (noordzijde) tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) door RW Deventer B.V. (status: uitwerking plannen in anterieure fase)
2. Transformatie locatie Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek) tot 2 woonhuizen en 7 appartementen door AdVicous B.V. (status: in uitvoering)
3. Oude Karweilocatie (status: onderzoek haalbaarheid in intentiefase)

Voorliggende nota van uitgangspunten gaat in op deellocatie 3 en vloeit voort uit de in maart 2022 gesloten intentieovereenkomst met EFY Group B.V. De Nota van uitgangspunten bevat de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van 33 appartementen in de sociale koop- en middeldure huursector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector ter plaatste van de oude Karweilocatie aan de Weseperstraat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022

Betrokken partijen en participatie

In de intentiefase die met de vorige initiatiefnemer Goossen te Pas is doorlopen, is het toenmalige herontwikkelingsplan gepresenteerd aan de omwonenden. De plannen zijn destijds goed ontvangen. Omdat dit een aantal jaar geleden is gebeurd, zal initiatiefnemer het draagvlak onder de omwonenden opnieuw peilen. Dat gebeurt in de volgende (anterieure) fase. Er worden geen grote bezwaren verwacht; het huidige gebied kent achterstallig onderhoud en de sociale veiligheid staat onder druk. Perspectief op herontwikkeling brengt daar verandering in.

Argumenten voor en tegen

In het voortraject dat met andere initiatiefnemers in het gebied is doorlopen, is reeds vastgesteld dat transformatie van het gebied van een gemengde bedrijfs-/detailhandelsbestemming naar woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwbeleid (de Woonvisie). Bovendien is het voornemen van de initiatiefnemer voor het realiseren van (met name) appartementen in het sociale koop- en middeldure huursegment een goede aanvulling op de grondgebonden, (middel)dure huurwoningen die door RW Deventer in het kwadrant worden gerealiseerd. Ook past het in het streven naar evenwichtige wijken; het aandeel sociale huur is in Voorstad-oost relatief hoog en wordt met het nieuwe programma verdund. De raad heeft in de raadsmededeling van oktober 2020 nadere achtergrondinformatie gekregen over de herontwikkeling van het gebied.

Financiële consequenties en dekking

In de intentieovereenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke plantoetsings- en begeleidingskosten. De gemeente draagt geen financieel risico.

Openbaarmaking en communicatie

Een persbericht wordt opgesteld op het moment dat overeenstemming is bereikt met EFY-Group over een anterieure overeenkomst

Aanpak en uitvoering

Als het college instemt met de Nota van Uitgangspunten kan er een anterieure overeenkomst opgesteld worden en aan het college worden voorgelegd. Bij akkoord daarvan kan de bestemmingsplanprocedure starten, worden de omwonenden geïnformeerd en worden de plannen verder technisch uitgewerkt.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen Nota van Uitgangspunten tbv woningbouwontwikkeling voormalig Karwei-pand Weseperstraat (EFY-Group)		
Mededelingnummer	2022-476	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum B en W besluit	31-05-2022

Inleiding: waarom deze mededeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, kreeg de wijk een flinke kwaliteitsimpuls. De herontwikkeling van het aangrenzende Karwei-kwadrant sluit goed aan bij deze transformatie en vormt een belangrijke stap in de afronding van de herstructurering van de wijk.

Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten die gelden voor de herontwikkeling van de oude Karweilocatie. In de nota van uitgangspunten wordt het staande gemeentelijke beleid gekoppeld aan de locatiespecifieke invulling daarvan. Omdat de nota van uitgangspunten de basis vormt voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure, informeert het college de raad hierover.

Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022

Kern van de boodschap

Met het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor de oude Karweilocatie ontstaat concreet perspectief op de transformatie tot woningbouw van deze deellocatie én daarmee de herontwikkeling van het gehele Karweikwadrant. Het toevoegen van 37 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van Deventer betekent een nieuwe mijlpaal in de herontwikkeling van Voorstad-Oost.

Nadere toelichting

De herontwikkeling van het Karweikwadrant, dat wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, bestaat uit drie deellocaties van private partijen. Een eerder particulier initiatief voor een integrale herontwikkeling tot woningbouw leidde niet tot een sluitend afsprakenkader. Daarom vindt de ontwikkeling nu per deellocatie plaats. Deze zijn als volgt:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (noordzijde) tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) door RW Deventer B.V. (status: uitwerking plannen in anterieure fase)
2. Transformatie locatie Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek) tot 2 woonhuizen en 7 appartementen door AdVicus B.V. (status: in uitvoering)
3. Oude Karweilocatie (status: onderzoek haalbaarheid in intentiefase)

Over de herontwikkeling van de derde en laatste deellocatie zijn nu afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Daarmee ontstaat concreet perspectief op volledige herontwikkeling van het hele Karweikwadrant.

De nota van uitgangspunten bundelt het relevante, gemeentelijke beleid voor deze woningbouwontwikkeling, waaronder de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Visie Voorstad-Oost. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Aanvulling van de bestaande woningvoorraad met 10 sociale koopwoningen, 23 middeldure huurwoningen en 4 vrije sector koopwoningen past binnen het gemeentelijke streven om het woningaanbod diverser te maken. De wijk kent op dit moment een hoog percentage sociale huurwoningen.

Een volledig overzicht van de beleidskaders en overige randvoorwaarden is opgenomen in de bijlagen.

COLOFON

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

WESEPERSTRAAT 7 DEVENTER, VOORMALIGE KARWEI-LOCATIE

Opdrachtgever	EFY Group
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
I.s.m.	Gemeente Deventer
Datum	23 mei 2022



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Nota van Uitgangspunten.....	4
1.2 Aanleiding herontwikkeling.....	4
1.3 Beoogd maatschappelijk effect	5
1.4 Plangebied	5
2. Huidige situatie.....	6
2.1 Historische en stedenbouwkundige context.....	6
2.2 Eigendomssituatie	7
3. Relevant beleidskader	9
3.1 Visie Voorstad Oost	9
3.2 Deventer energieneutraal 2030	9
3.3 Woonvisie Deventer 2018	9
3.4 Verordening doelgroepen woningbouw Gemeente Deventer (2019)	10
3.5 Omgevingsvisie (2019)	11
3.6 Regionale Woonagenda West Overijssel 2021 - 2025	13
3.7 Bestemmingsplan	13
3.8 Welstandsnota	14
3.9 Groen.....	15
3.10 Overig beleidskader.....	15
3.11 Conclusie Beleid	16
4. Planvisie en uitgangspunten.....	17
4.1 Algemeen.....	17
4.2 Doelgroep en programma	17
4.3 Stedenbouwkundige inpassing.....	17
4.4 Verkeersontsluiting en parkeren.....	20
4.5 Duurzaamheid en energie	22
4.6 Water, groen en ecologie	25
4.7 Milieuaspecten	26
4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	30
5. Uitvoering.....	32
Bijlagen.....	33
Bijlage 1. SO stedenbouwkunidg plan.	33



Bijlage 2. Mobiliteitsonderzoek en parkeerdrukmeting, Weseperstraat, april 2022.....	33
Bijlage 3. Waterhoudhuiskundig plan Weseperstraat Deventer, Geofoxx, 2022	33
Bijlage 4. Ecologische quickscan, EcoTierra, 2021.....	33
Bijlage 5. AERIUS berekening, Sound Force One, 1 april 2022.....	33
Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek, Greenhouse, 2021	33
Bijlage 7. Quickscan geluid Weseperstraat (voormalige Karwei) Deventer, 2022	33
Bijlage 8. Quickscan externe veiligheid, Weseperstraat 7 Deventer, Kragten, 28 maart 2022	33
Bijlage 9. Trillingsonderzoek Weseperstraat 7, Deventer, AV consulting, 2 mei 2022	33



1. Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

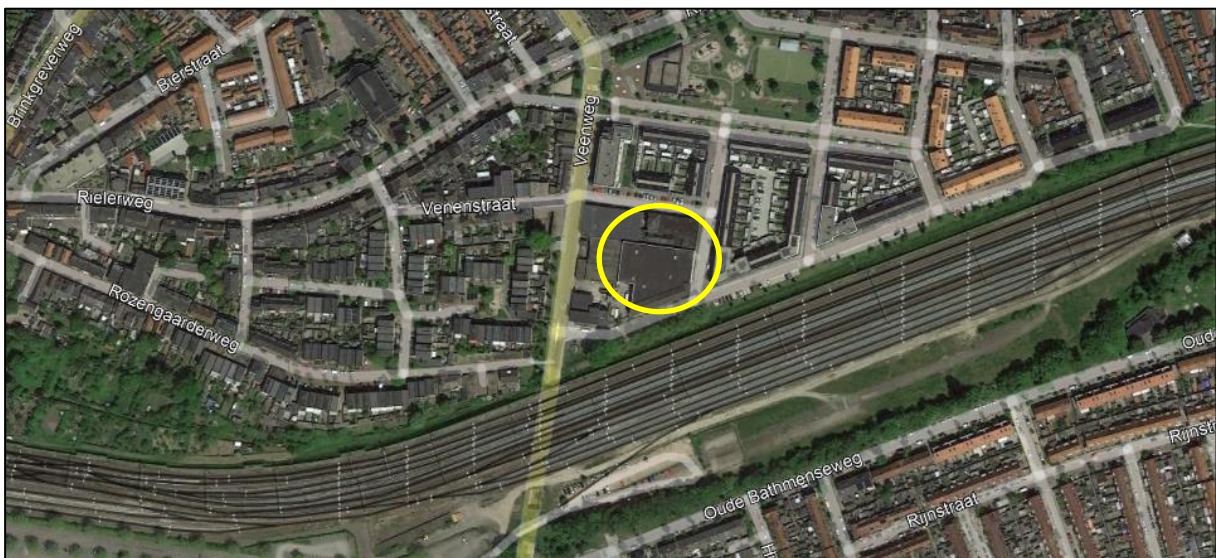
Deze Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige Karweilocatie aan de Weseperstraat in Deventer. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en de economische haalbaarheid van de plannen. De Nota van uitgangspunten zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. Na vaststelling is de Nota van Uitgangspunten de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

1.2 Aanleiding herontwikkeling

Aan de Weseperstraat 7 in Deventer, in de wijk Voorstad Oost, ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, ligt een cluster van bedrijfsbebouwing, het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop) door AdVicus B.V. Dit plan is in uitvoering;
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) op basis van een anterieure overeenkomst. Dit plan is in voorbereiding;
3. Oude Karweilocatie, voorliggend initiatief.

Het Karweikwadrant ligt naast het voormalige T&D terrein, waar tussen 2013 en 2016 herontwikkeling heeft plaatsgevonden naar 119 grondgebonden eengezinswoningen en 37 appartementen. Initiatiefnemer EFY Group B.V. en de gemeente Deventer hebben op 8 maart 2022 een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken.



Globale ligging plangebied.



1.3 Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogde resultaat is de realisatie van 33 woningen in de sociale koop- en middeldure huursector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector ter plaatste van de oude Karweilocatie aan de Weseperstraat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

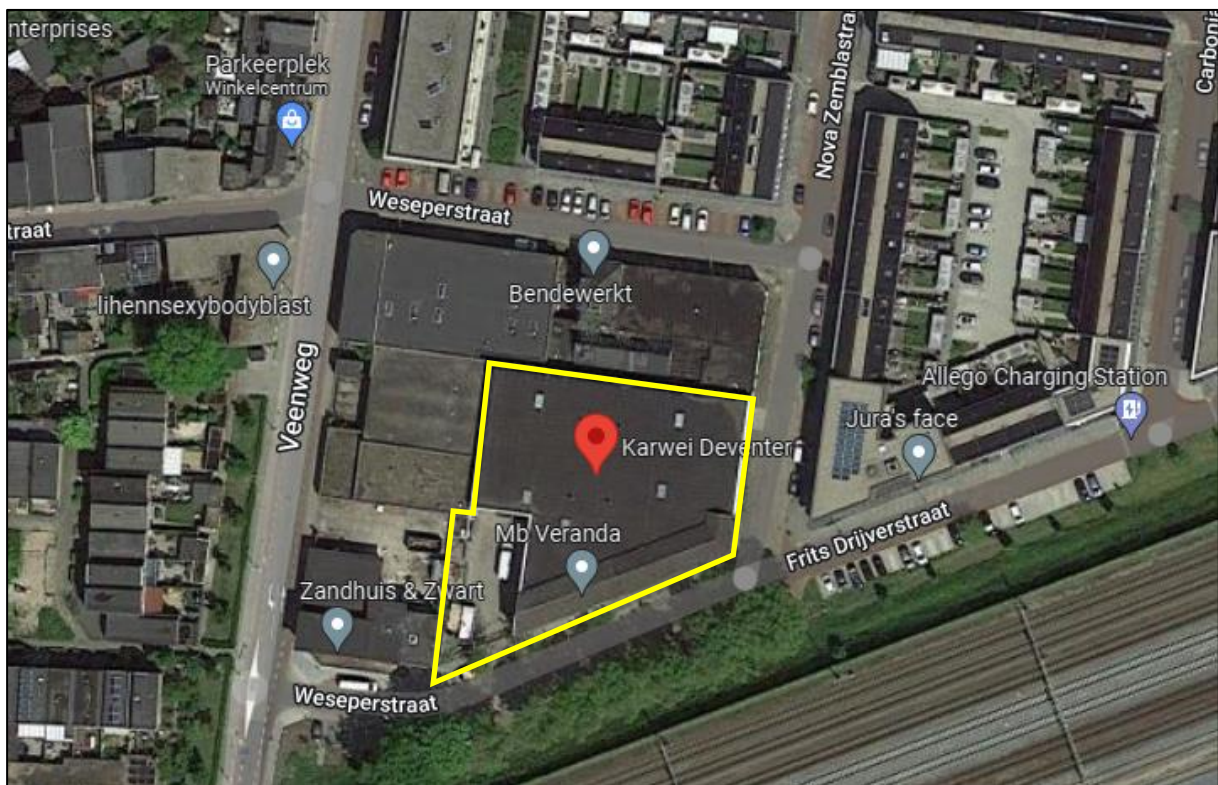
Het plan sluit aan op twee aangrenzende locaties die eveneens voor woningbouw worden ontwikkeld:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop);
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur).

Voorliggende ontwikkeling is ruimtelijk en programmatisch afgestemd op de naastgelegen locaties.

1.4 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad Oost. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Weseperstraat, aan de westzijde door bebouwing van de oude machinefabriek van Zandhuis-Zwart en aan de noordzijde door Bouwbasic.



Begrenzing plangebied.



2. Huidige situatie

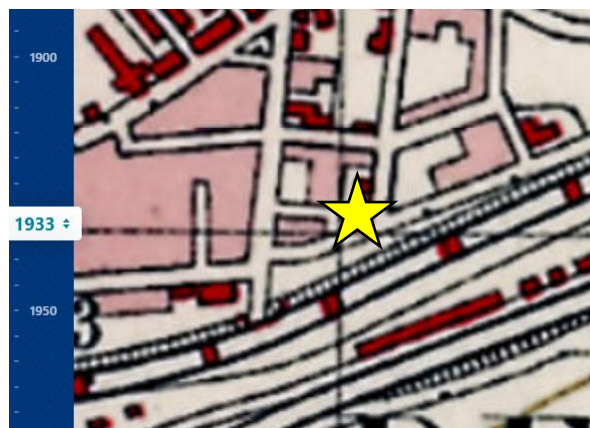
2.1 Historische en stedenbouwkundige context

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Voorstad-oost. In de tijd van de vestingstad Deventer bestond de 'voorstad' uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied. Er stond een aantal boerderijen en horecalokaliteiten. Het schootsveld voor de vestingstad moest vrij blijven van bebouwing. Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. In die tijd zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd voor de mensen 'uit de sloppen' van de binnenstad o.a. door de toenmalige pas opgerichte woningbouwverenigingen.

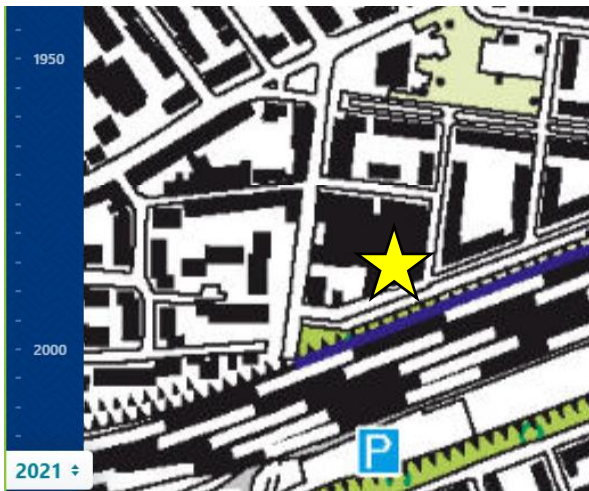
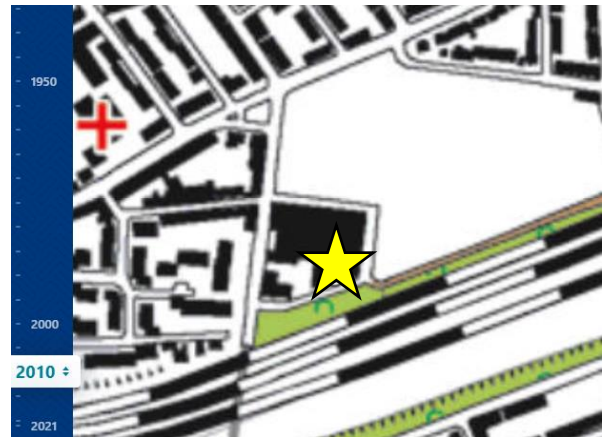
Voorstad-oost is de afgelopen decennia sterk in ontwikkeling geweest. Dat heeft geresulteerd in een wijk met een grote verscheidenheid aan 'stedelijke fragmenten'¹:

- de organisch gegroeide bebouwing langs de Rielerweg, Rozengarderweg en het Tamboerslaantje,
- de planmatig ontwikkelde tuindorpbepouwing rond de Bierstraat, Vetkampstraat, Hof van Colmschate, Oude Holterweg en Frieswijkstraat,
- de stedelijke vernieuwing in de tachtiger jaren tussen de Rielerweg en Rozengarderweg,
- de appartementen aan het begin van de Rielerweg/ Bierstraat,
- de fabrieksbebouwing tussen spoor en Oude Holterweg,
- het speeltuincomplex en
- het stadion van Go Ahead Eagles.

Op het volgende kaartmateriaal is zichtbaar hoe de wijk Voorstad-oost zich de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld, voornamelijk als woonwijk. Het is een mix van laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse stedelijke fragmenten met een grote diversiteit in verschijningsvorm en gebruik. Verder is goed zichtbaar dat de omgeving van het plangebied de afgelopen decennia een prominentere woonfunctie heeft gekregen. Voorliggend plan sluit daar op aan.



¹ Bron: Visie Voorstad Oost, 2009



De ontwikkeling van het plangebied door de jaren heen. Bron: Topotijdreis.nl.

2.2 Eigendomssituatie

De percelen van de voormalige Karwei zijn in eigendom van EFY Group. Het gaat om de percelen met kadastraal nummer 14120 en 15422, zoals weergegeven op de volgende afbeelding.





De westelijk gelegen Zandhuis-Zwart locatie (oude machinefabriek), is in eigendom van AdVicus B.V. De gronden ten noorden van het plangebied (Bouwbasic) worden herontwikkeld door Reggeborgh. Aan de oostzijde en de zuidzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente Deventer.



3. Relevant beleidskader

3.1 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering ‘woonpark’ aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Afb. Visie Voorstad Oost 2009

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

3.2 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 ‘aardgasloos’ bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden. Inmiddels is de plicht tot aardgasloze nieuwbouw in 2019 wettelijk verankerd.

3.3 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie ‘Meer dan geWOON’ heeft de gemeente de koers uitgezet voor de komende jaren. Deventer als een aantrekkelijke woongemeente met woningen die aansluiten bij de wensen van bewoners. Afwisseling binnen wijken en dorpen. En duurzame woningen, die ook in de toekomst voorzien in de behoefte. Dat zijn de uitgangspunten.

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



1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

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

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Uitgangspunt van beleid is dat invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties. Met voorliggend plan wordt daar aan bijgedragen. Daarnaast voorziet het plan in een diversiteit aan woningen: koop, huur, appartementen en grondgebonden woningen. Hiermee worden, zoals de woonvisie ambieert, diverse doelgroepen bediend.

3.4 Verordening doelgroepen woningbouw Gemeente Deventer (2019)

De bepalingen in de 'Verordening doelgroepen Woningbouw gemeente Deventer 2019' zijn van toepassing op voorliggend plan. Het is vastgesteld beleid dat bindend is voor de programmatische uitwerking van het plan. Deze verordening heeft betrekking op sociale koop, sociale huur en middeldure huur. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van toepassing.



Segment	Prijs	Indexering	Inkomenstoets	
Sociale koop	< 174.000 (laag)	Wegens koppeling Bro is hier geen wettelijke indexering voor geregeld.	Maximaal bruto huishoudens inkomen*: €45.000	Tot 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar houden.
	174.000-200.000 (hoog)*	Wegens koppeling Bro is hier geen wettelijke indexering voor geregeld.	Maximaal bruto huishoudens inkomen*: €50.000,-	Tot 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar houden.
Middeldure huur	Meer dan €752,33 met een maximum van €900	<u>Aanvangshuurprijs:</u> minimaal bedrag geregeld in Wet op huurtoeslag, wordt jaarlijks aangepast per 1 januari <u>Indexering:</u> Minimale huurprijs: Besluit huurprijzen woonruimte Hoogte en maximale huurprijs: consumentenprijsindex van het CBS		Tenminste 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar houden.

**Peiljaar: indien de datum van de start inschrijfprocedure voor een sociale koopwoning in de eerste helft van een kalenderjaar ligt : het kalenderjaar dat twee jaar vooraf gaat aan deze startdatum; indien de inschrijfprocedure start in de tweede helft van een kalenderjaar: het kalenderjaar voorafgaande aan deze datum.*

Voor koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit betekent dat de koper de woning gedurende de eerste 5 jaren zelf dient te bewonen (danwel een 1-graads bloedverwant) en bij verkoop alleen mag aanbieden aan eigenaar-bewoners.

3.5 Omgevingsvisie (2019)

In de omgevingsvisie staat het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving: hoe willen we de omgeving aanpassen aan veranderende maatschappelijke vragen. Daarbij bekijken we onderwerpen, zoals bouwen, verkeer en water, maar ook over ecologie, gezondheid en duurzaamheid, in onderlinge samenhang. Deze visie op de fysieke omgeving heeft een nauwe relatie met sociale en economische onderwerpen.



In de Omgevingsvisie zijn voor verschillende delen van de stad ambities beschreven. Zo ook voor de vooroorlogse wijken, waar Voorstad Oost onder valt. In de omgevingsvisie is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie.

In het recente verleden zijn delen van de vooroorlogse wijken als ‘probleemgebied’ getypeerd, zoals Voorstad Oost. We hebben hier geleerd dat met een gerichte aanpak van problemen (acupunctuur) en actieve betrokkenheid van bewoners de scheidslijn tussen ‘probleem-’ en gewilde buurt dun is. De diversiteit in buurten, bewoners, eigendomsverhoudingen en opgaven vraagt om maatwerk en samenspel tussen bewoners, eigenaren, de gemeente en onze partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als ‘stedelijk wonen’. De prioriteit ligt op ‘meer Deventer stedelijkheid’, die bijdraagt aan een gemengd woonmilieu in de schilwijken. Hier kan invulling aan worden gegeven op ontwikkellocaties. Voor het plangebied is in de Omgevingsvisie specifiek aangegeven dat er ruimte is voor ontwikkeling, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Als gemeente moeten we bij het ruimtegebruik belangen afwegen. We streven naar duurzaam, verantwoord en meervoudig ruimtegebruik. Dit houdt onder andere in dat ontwikkelingen nodig moeten zijn vanuit een lokale en/of regionale behoefte en dat we bij voorkeur bouwen in het bestaande bebouwde gebied en de vastgestelde ontwikkellocaties, zoals voorliggend plangebied.

Bij het ontwikkelen van locaties zijn duurzaamheid en klimaatbestendigheid belangrijke uitgangspunten. Door de compacte stedenbouwkundige opzet is het niet eenvoudig om de vooroorlogse wijken klimaatbestendig te maken. Er zijn wel relatief eenvoudig verbeteringen mogelijk door de wijk te ‘vergroenen’. Bijvoorbeeld door de aanleg van geveltuinen, meer groen bij functieloze verharding rondom bomen, tussen parkeervakken en op straathoeken. Het lager leggen van



plantsoenstroken ten opzichte van verharding vereenvoudigt water - infiltratie en gaat zo wateroverlast en verdroging tegen. We zien graag dat bewoners deze maatregelen nemen, of dat we ze samen met hen uitvoeren.

3.6 Regionale Woonagenda West Overijssel 2021 - 2025

In 2021 ondertekenden de provincie en de Overijsselse gemeenten de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel. Daarin staat hoe we de woningbouwopgave in Twente en in West-Overijssel voor elkaar willen krijgen. Met als doel: een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn. Dat doen we niet alleen samen met de gemeenten, maar ook met de woningcorporaties, partners uit de bouwwereld en projectontwikkeling.

In de Woonagenda's staan de gezamenlijke inzet en afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn. Want herstel van de woningmarkt kost tijd. Ook werkt de provincie aan haar positie binnen de landelijke woonopgave. Daarbij verschillen de woningmarkt in Twente en in West-Overijssel. Dat is de reden dat er twee aparte Woonagenda's zijn.

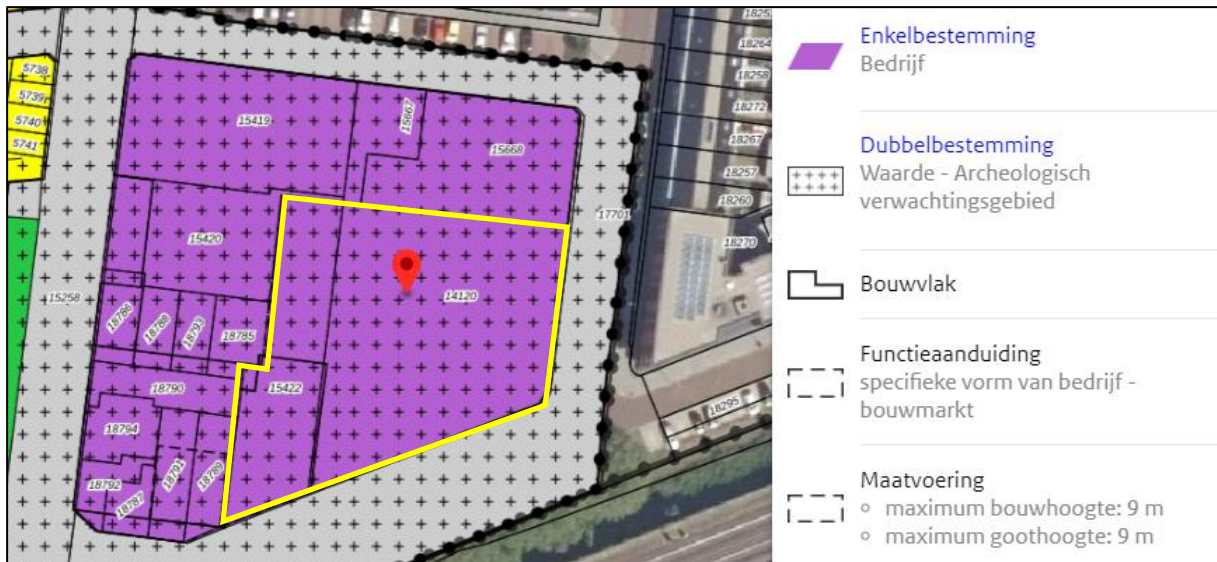
Waar werken we naartoe?

- 60.000 extra woningen tot 2030
- Dit in lijn met de veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming van de woningvoorraad
- Versnelling van bouwen en bouwproces
- Betaalbare, passende woningen

Voor Deventer is in de Woonagenda specifiek opgenomen dat wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de concurrerende stedelijke regio Deventer binnen het stedelijk netwerk van Nederland. De totale plancapaciteit voor de verdere ontwikkeling ligt daarbij op circa 5.000 woningen in de periode tot 2030. In de Woonagenda wordt de centrumschil, waar Voorstad Oost onderdeel van uit maakt, specifiek benoemd als één van de gebieden waar invulling gegeven kan worden aan de opgave.

3.7 Bestemmingsplan

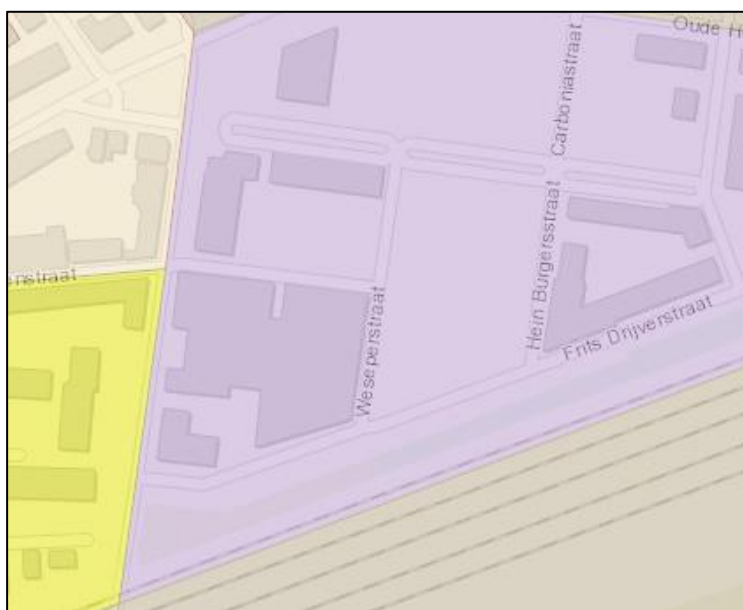
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Voorstad Oost/Rielerenk', vastgesteld op 24 mei 2012. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



De locatie kent de bestemming 'Bedrijf'. Het realiseren van 37 woningen is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

3.8 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Thematische bebouwing'. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. In de op te stellen richtlijnen voor beeldkwaliteit zal worden aangesloten op de verschijningsvormen van de woningen op het aangrenzende T&D terrein waar de thematiek van het tot uitdrukking brengen van industriële bebouwing is gehanteerd.





Uitsnede welstandskaart.

3.9 Groen

Het Groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel, het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

In het groenbeleidsplan zijn diverse doelstellingen en ambities geformuleerd:

- Ruimte voor groen in en om de stad;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- Duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- Een (proactief) antwoord hebben op nieuwe stedelijke uitdagingen;
- Een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie voor de praktijk; eerst in de vorm van de ambitiekaart, later uitgewerkt in de vorm van wijkkaarten.

In praktische zin wordt hier vorm aan gegeven doordat in het Groenbeleidsplan is opgenomen dat wordt gestreefd naar het bieden van 75 m² openbaar toegankelijk groen per woning. Daarnaast heeft de gemeente het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning gebruiksgroen kan bereiken. In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 200 meter openbaar groen aan de Veenweg, ter hoogte van Hogeschool Saxion. Ook speeltuin De Driehoek kan als openbaar groen in de wijk worden aangemerkt. Deze speeltuin ligt op minder dan 200 meter. Verder loopt langs het spoor een strook openbaar groen dat onder andere als honden uitlaatgebied wordt gebruikt.

Voorliggend plan betreft de transformatie van een volledig versteend perceel. Bedrijfsmatige bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd. Per saldo neemt het verharde oppervlakte af. Bij de inrichting van het terrein dient te worden voldaan aan de voorwaarden van een klimaatadaptieve inrichting.

In voorliggend plan wordt daarom gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk groen, zowel binnen het plangebied als aan de randen daarvan in de vorm van het behoud van aanwezige bomen. 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 open ruimte kan tevens 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.

3.10 Overig beleidskader

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



3.11 Conclusie Beleid

De transformatie naar woningbouw op de locatie aan Weseperstraat in de wijk Voorstad Oost past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de intentiefase is aangetoond dat de bouw van 37 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders. 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. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.



4. Planvisie en uitgangspunten

4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om het plangebied, als onderdeel van het Karweikwadrant, te ontwikkelen naar een woongebied met een gevarieerd woningaanbod. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

4.2 Doelgroep en programma

Doelgroep

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en dan vooral in de wijk Voorstad Oost. Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad, waar Voorstad Oost onderdeel van uit maakt, worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein).

Gelet op de door de gemeente beoogde mix in het Karweikwadrant, is specifiek voor de Karweilocatie een woningbouwprogramma in de goedkope koopsector gewenst, eventueel in combinatie met programma in de middeldure huurklasse. Te denken valt aan 1/3e van het aantal woningen in de goedkope koopsector en 2/3e in de middeldure huurklasse. In onze gemeentelijke uitgangspunten bij nieuwbouwplannen hanteren wij voor woningen in de sociale klasse een minimale oppervlakte van 40 m² (exclusief berging), voor woningen in de middeldure klasse geldt een minimale oppervlakte van 50 m² (exclusief berging).

Vertaling in het programma

Op basis van voorgaande uitgangspunten is een plan ontwikkeld dat bestaat uit een mix van 10 sociale koopwoningen, 23 huurwoningen in het middensegment en 4 grondgebonden rijwoningen in de vrije koopsector. Bij het bepalen van de huur- en kopprijzen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke doelgroepenverordening.

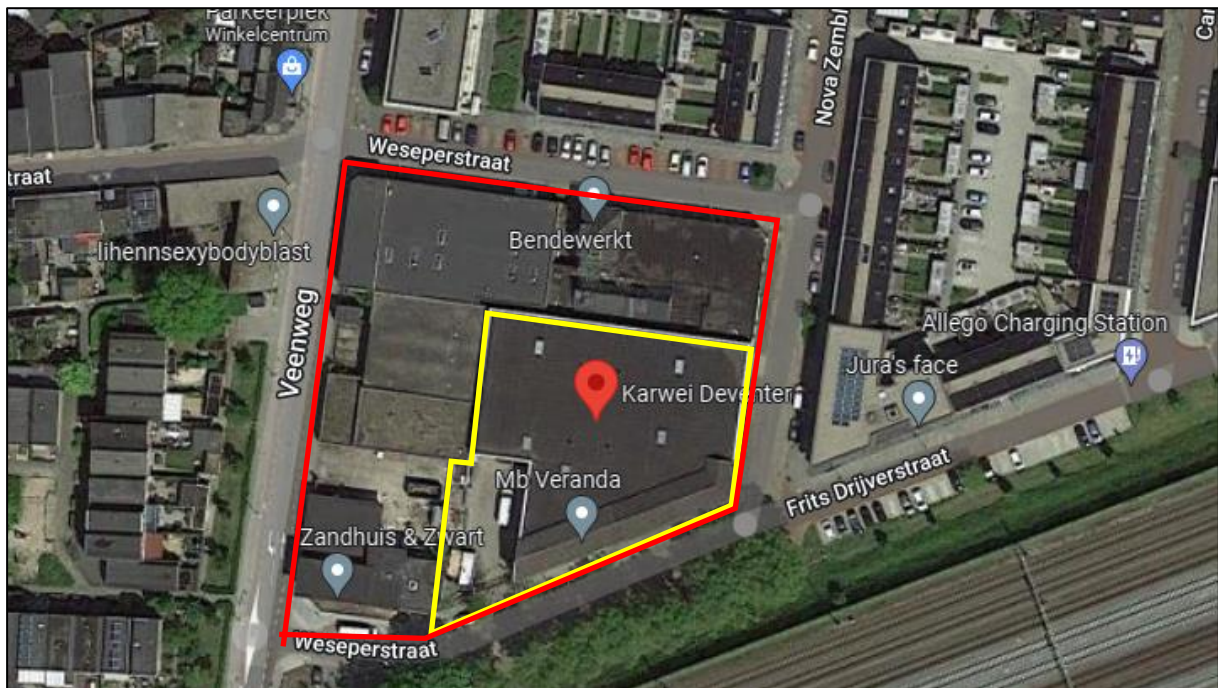
4.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, een cluster van bedrijfsbebouwing, het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop) door AdVicus B.V. Dit plan is in uitvoering;
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) op basis van een anterieure overeenkomst. Dit plan is in voorbereiding;
3. Oude Karweilocatie, voorliggend initiatief.



Op de volgende afbeelding is het plangebied (geel omkaderd) weergegeven als onderdeel van het Karweikwadrant (rood omkaderd).



Ligging plangebied binnen het Karweikwadrant.

Het Karweikwadrant is het laatst overgebleven bedrijfsmatige plot binnen dit deel van Voorstad Oost. Het voormalige T&D terrein ten noord- noordoosten van het plangebied is tussen 2013 en 2016 herontwikkeld. Daar zijn 119 grondgebonden eengezinswoningen en 37 appartementen gerealiseerd. De plannen voor het Karweikwadrant, inclusief voorliggend plangebied, sluiten hier ruimtelijke en functioneel op aan in de vorm van 37 woningen. Het SO van het plan is als bijlage 1 opgenomen.

Planopzet

Bij de verkaveling van het plan is op de volgende wijze rekening gehouden met omgevingsfactoren:

- De woningen aan de spoorzijde zijn georiënteerd op het spoor, waarbij de voorgevel de oorspronkelijke bebouwingslijn volgt tot de knik in de Wesepersstraat aan de oostzijde van het plangebied;
- De bouwhoogte bedraagt deels uit twee lagen met een kapverdieping, en drie volwaardige bouwlagen tot en met de hoek van de Wesepersstraat.
- Door de bestaande rooilijn te hanteren, blijven de bestaande bomen langs de Wesepersstraat behouden;
- Ten noorden van de hoek van de Wesepersstraat worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd die met twee lagen en een kapverdieping net zoals de gevelwand aan de spoorzijde in maatvoering zijn afgestemd op de woningen tegenover het plangebied, op het voormalige T&D terrein;
- Aan de westzijde van het plangebied zit een knik in de lijn van de Wesepersstraat. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt groen ingericht;
- Door de woonbebouwing aan de straatzijde te realiseren, ontstaat aan de achterzijde een binnenterrein waar ruimte is voor parkeren en (gemeenschappelijk) groen;



- Door het realiseren van een binnenterrein ontstaat ruimte tussen de woningen binnen het plangebied en de tuinen van de toekomstige woningen in het noordelijk deel van het Karweikwadrant (plan van Reggeborgh);
- De parkeerplaatsen zijn gelegen op het binnenterrein en bereikbaar via een onderdoorgang in de zuidelijke gevelwand aan de Weseperstraat, die geschikt is voor auto's en voor langzaamverkeer.

Op de volgende afbeelding is de inrichting van het plangebied weergegeven.



Inrichting plangebied.

Groenstructuur

De Weseperstraat wordt ter plaatse van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen in het straatprofiel. Uitgangspunt van de planontwikkeling is het behoud van deze structuur. Door de knik aan de westzijde van de Weseperstraat ontstaat de mogelijkheid om extra groen toe te voegen aan het plangebied wat bijdraagt aan de aspecten van klimaatadaptatie, vergroten van de flora en fauna, de opvang van regenwater en het tegengaan van hittestress.

Ook op het binnenterrein wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt om hittestress tegen te gaan en water af te kunnen voeren. Waar mogelijk krijgt het binnenterrein een groene inrichting en wordt gebruik gemaakt van (half)verharding.

Beeldkwaliteit

De ambitie voor de architectonische uitwerking kan worden getypeerd als robuust, stoer, industrieel en sfeervol. Het hoekgebouw, drielaags met een plat dak, wordt uitgevoerd in robuuste baksteen, wit gekeimd, refererend aan het voormalige Karwei pand. De raamverdeling en donkere kozijnen zorgen voor een industriële, stedelijke uitstraling.



De gevel aan de galerij zijde, grenzend aan het binnen gebied, wordt bekleed met verticale houten delen, zodat er een sfeervol en groen gebied ontstaat.

De lagere bebouwingen aan de beide flanken, twee lagen met een kap, hebben gevels van stoere baksteen met een antracieten dakbedekking en donkere kozijnen.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het project worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf bij de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Verkeersontsluiting

Het plan voorziet in appartementen verdeeld over drie lagen en vier grondgebonden woningen. Alle toekomstige bewoners maken ten behoeve van de ontsluiting met de auto en de fiets gebruik van ontsluiting aan de Weseperstraat – spoorzijde. Vanaf deze zijde zijn het achterliggende parkeerterrein en de bergingen van de woningen te bereiken via een onderdoorgang. De onderdoorgang wordt dusdanig breed dat er naast een entree voor auto's ook een aparte ruimte voor fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd. Vanwege de veiligheid wordt er in de uitvoering rekening mee gehouden dat dit van elkaar gescheiden verkeersruimtes betreft.

Aan de spoorzijde van de Weseperstraat wordt een centrale entree gerealiseerd zodat de bewoners te voet de appartementen kunnen betreden. Ook aan de achterzijde is dat mogelijk. Als vanzelfsprekend kunnen ook de grondgebonden woningen aan de straatzijde worden betreden en bestaat er vanaf het binnenterrein de mogelijkheid om de woningen via de achterzijde te bereiken.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 2 oktober 2013. De gemeente Deventer hanteert een gebiedsindeling voor het bepalen van de parkeernormen. De ontwikkeling van het plangebied valt in de categorie Tweede schil centrum. Voor het berekenen van de parkeereis aan de hand van het vigerende parkeerbeleid is uitgegaan van het onderstaande woonprogramma en de woning categorieën².

Woningtype	Norm incl bezoekers	Bezoekers norm	Aantal woningen	Parkeervraag excl. bezoekers	Parkeervraag Bezoekers
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3	4	4,8	1,2
Koop, etage, goedkoop	1,2	0,3	10	9,0	3,0
Huur, etage, midden	1,0	0,3	23	16,1	6,9
Totalen			37	29,9	11,1

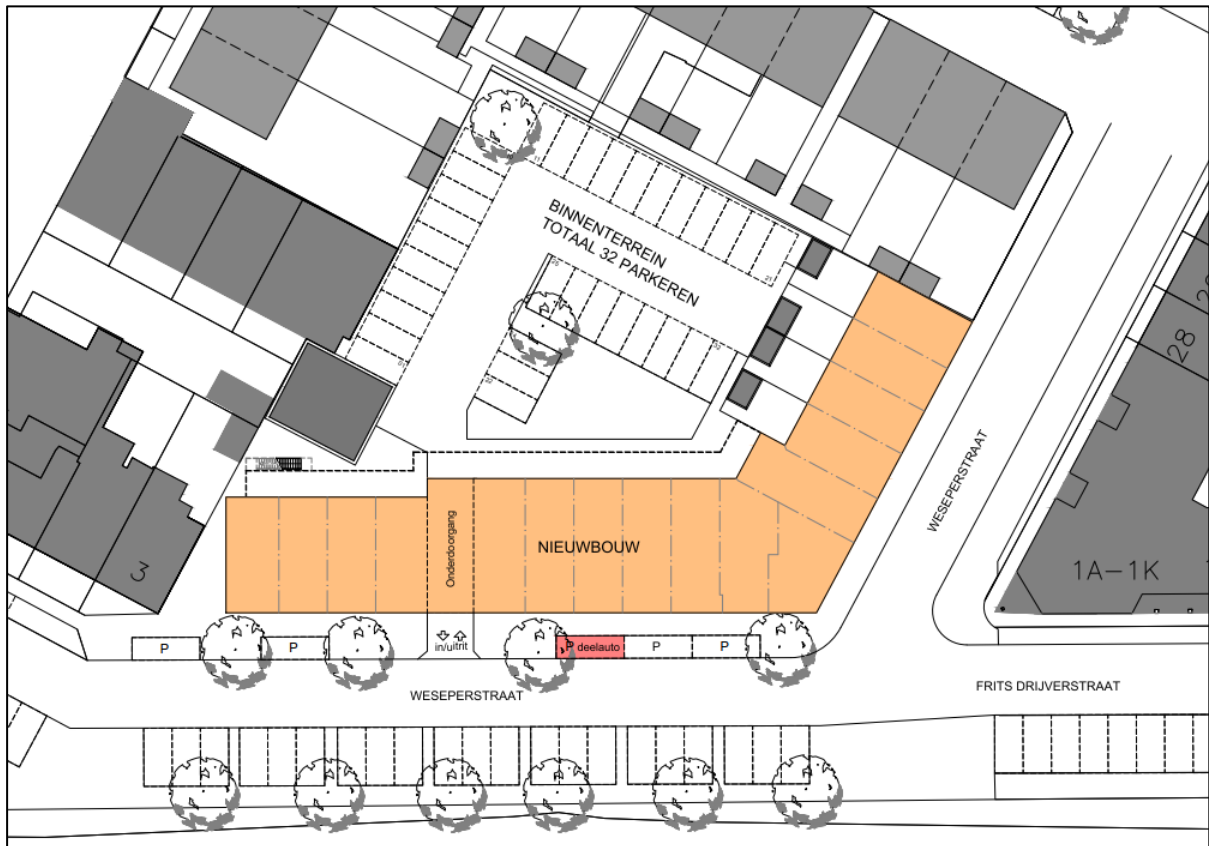
Op basis van deze normen geldt voor het voorziene programma, inclusief bezoekersparkeren, een bruto parkeeropgave van 41 parkeerplaatsen. Voor het berekenen van de maximale parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages volgens CROW publicatie 381. Het maatgevende moment, waarbij het saldo van bewoners- en bezoekersparkeren het grootst is, is de werkdag-avond. De parkeerdruk komt dan uit op afgerond 39 parkeerplekken, zie onderstaande tabel.

² Mobiliteitsonderzoek en parkeerdrukmeting, Weseperstraat, april 2022. Opgenomen als bijlage 2.



Functie	Eis	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Wonen	32,9	16,5	16,5	29,6	26,3	32,9	19,7	26,3	23,0
Bezoekers	11,1	1,1	2,2	8,9	7,8	0,0	6,7	11,1	7,8
Totaal	41	17,6	18,7	38,5	34,1	32,9	26,4	37,4	30,8

In voorliggend plan worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Dat betekent dat er op het maatgevende moment een tekort is van zeven parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt op basis van artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Parkeren bestemmingsplannen Deventer' de mogelijkheid om af te wijken van de geldende normen:

In geval in de overige zones (Tweede schil centrum, Rest bebouwde kom en Buitengebied, zoals aangegeven op de gebiedsindelingskaart van de Nota Parkeernormen 2013) niet wordt of redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis dat op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien dienen achtereenvolgens de volgende opties te worden onderzocht alvorens een definitief besluit over afwijking genomen wordt:

1. Fysieke aanleg van parkeergelegenheid in directe omgeving
2. Private parkeerruimte
3. Aanleg in directe omgeving door gemeente met parkeerbijdrage bij "zicht op extra openbare parkeergelegenheid"
4. Afwijking zonder parkeerbijdrage
5. Afwijken bijzondere omstandigheid
6. Weigeren



Om beargumenteerd te kunnen afwijken van de parkeereis voor het realiseren van het tekort van 7 parkeerplaatsen is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk binnen een straal van 300 meter rondom de planlocatie. Uit het onderzoek komt naar voren dat de straten in de directe omgeving van de planlocatie (Weseperstraat, Nova Zembla straat en Frits Drijverstraat) allen een gemiddelde parkeerbezetting hebben van ca. 50% en dat het tekort van 7 parkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een surplus aan bestaande parkeerplekken in de directe omgeving. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving voldoende capaciteit is om het tekort van 7 parkeerplaatsen op te kunnen vangen. Zie bijlage 2.

4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de Karweilocatie 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 stedenbouw 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 Weseperstraat in te passen als onderdeel van de (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 opgevangen en infiltreert in de bodem. Er geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegd zijn;
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar 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' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) 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.

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking 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 lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

- Flexibiliteit

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

- Duurzame mobiliteit

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport. Met de ontwikkelaar van het plan is de afspraak gemaakt dat wordt onderzocht of een exploitant gevonden kan worden die op een openbare plek een deelauto aanbiedt.

- 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 of verblijfsgebied. Ook parkeerplaatsen kunnen door het toepassen van half verharding een dubbele functie krijgen: als parkeerplaats en ten behoeve van de waterafvoer.

- 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, het toepassen van half verharding en het realiseren van groen.



- Natuurinclusief bouwen.

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In de bestemmingswijziging 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.

- Materiaalgebruik

Hout

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO₂-uitstoot. De website www.lokaalhout.nl/ beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden. De website www.lokaalhout.nl beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten met verschillende toepassingsmogelijkheden.

Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

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

Circulair

(ver)bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen biobased zijn zodat ze CO₂ opslaan, zoals hout of vlas voor de isolatie, dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage dat wordt vastgelegd in een materialenpaspoort en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is. Natuurlijke materialen passen ook in een gezonde leefomgeving. Een visie hierop door de initiatiefnemer is wenselijk.



4.6 Water, groen en ecologie

Water

De initiatiefnemer heeft in het kader van de planvorming een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, heeft het waterschap besloten dat de 'normale procedure' doorlopen moet worden. De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

Initiatiefnemer verwerkt de uitgangspunten in het plan. Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Om goed onderbouwde en weloverwogen keuzes te kunnen maken bij het ontwerp van het plangebied is het raadzaam om inzicht te hebben in de grondwaterhuishouding (grondwaterstanden, fluctuaties en stromingsrichting) en bodemopbouw ter plaatse. De resultaten van het onderzoek kunnen gebruikt worden als input voor de in een latere fase op te stellen waterparagraaf. Daarom heeft de initiatiefnemer van het plan een waterhuishoudkundig plan laten opstellen, zie bijlage 3. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Op basis van de grondwaterstanden uit de omgeving wordt verwacht dat de GHG op circa 4,7 m+NAP ligt. Uit het geohydrologische onderzoek blijkt dat er fijn tot middelgrof zand aanwezig is in de bodem tot circa 5 m-mv. In deze laag kunnen lokaal leemlagen voorkomen, maar deze zijn bij het verkennend bodemonderzoek (Greenhouse advies, september 2021) niet aangetroffen.

De verwachte doorlatendheid van de bodem ligt tussen de 5 en 10 m/dag, en hiermee is de bodem geschikt voor zowel boven- als ondergrondse infiltratie. Wel wordt aangeraden om de doorlatendheid van de bodem lokaal te verifiëren door middel van gericht veldonderzoek wanneer het ontwerp verder in detail is uitgewerkt en bekend is waar precies de infiltratievoorzieningen gerealiseerd zullen worden.

In lijn met de beleidsregels uit het GRP zal 34,4 m³ bergingscapaciteit gerealiseerd moeten worden voor de ontwikkeling. De voorgeschreven berging van de hemelwaterinfiltratievoorziening(en) is 20 mm. Bovengrondse infiltratie kan middels een wadi plaatsvinden in de groenstroken aan de westzijde van het plangebied. Ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een IT-riool, infiltratiekratten of steenwol kan gerealiseerd worden. Beide opties zijn gezien de ruimtelijke indeling mogelijk. Gezien de krappe groenstroken en geplande hagen gaat de voorkeur uit naar ondergrondse infiltratie in de vorm van rockwool.

Voorkeur van de gemeente is om water zoveel mogelijk 'aan het oppervlak' te bergen en te infiltreren. Het streven is er naar om het hemelwater vooral af te laten stromen naar het groen om verdroging tegen te gaan.



Groen

Openbaar groen

Naast het toe te voegen groen blijven de bomen als onderdeel van de groenstructuur van de Weseperstraat gehandhaafd.

Groene tuinen

De initiatiefnemer geeft aan kopers van de grondgebonden woningen te stimuleren zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Daarnaast wordt het binnenterrein door de initiatiefnemer zelf zo groen mogelijk aangelegd. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen nog nader wordt uitgewerkt.

Ecologie

Ten behoeve van voorliggend plan is een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Het doel van de quickscan is inzicht geven of de voorgenomen activiteiten een overtreding van de vigerende natuurwetgeving tot gevolg hebben. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling mogelijk een negatief effect heeft op het leef- en/of verblijfgebied van de huismus, de gierzwaluw, de steenmarter en/of vleermuizen. Op basis van deze bevindingen worden noodzakelijke vervolgonderzoeken uitgevoerd. met de uitkomsten daarvan wordt rekening gehouden bij de verdere planvorming.

In het kader van voorliggend plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of het plan tot gevolg heeft of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt op natuurgebieden. De AERIUS-berekening is als bijlage 5 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

4.7 Milieuaspecten

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

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

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

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.



Bedrijven en milieuzonering

De beoogde ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functie geen hinderuitstraling veroorzaakt. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving wel hinderfuncties aanwezig. Ten noorden en ten westen van het plangebied bevinden zich percelen met eenzelfde bedrijfsmatige bestemmings als voorliggend plangebied. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een milieugevoelige functie (zoals wonen) tot de bedrijven ten minste tien meter te zijn. Op basis van dit plan valt een deel van het plangebied binnen deze contour. Zoals eerder in deze Nota van Uitgangspunten is aangegeven, maken deze locaties onderdeel uit van het Karweikwadrant en worden woningbouwplannen voorbereid of uitgevoerd. Het gaat om:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop). Dit plan is in uitvoering;
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur). Dit plan is in voorbereiding.

Op basis van voorgaande ontwikkelingen is het aannemelijk dat aanwezige bedrijven op korte termijn zullen verdwijnen/de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en de woningen in voorliggend plan geen negatieve invloed zullen hebben op de omgeving of andersom.

Bodem

Door de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de bodem als het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie. De werkzaamheden zijn niet uitgevoerd volgens de onderzoeksopzet. Onder de betonvloer is tot circa 1,4 m-mv veel beton, baksteen en puin aangetroffen, waardoor veel boringen gestaakt zijn. Hierdoor was een representatieve monsteselectie niet mogelijk. Om het onderzoek goed en volledig uit te kunnen voeren zal er machinaal geboord moeten worden na de sloop van het gebouw en verwijderen van de betonlaag.

Niet gesprongen explosieven

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

Archeologie

Het plangebied heeft een dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart Deventer.

Dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m.

De eerste stap bij dat onderzoek is een bureaustudie, waar nodig aangevuld met grondboringen. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt op welke diepte een eventuele archeologische laag wordt verwacht, tot welke diepte het terrein door eerdere werkzaamheden is verstoord en welke nieuwe verstoringen het gevolg zijn van de nieuwbouw ter plaatse. Op basis hiervan wordt vastgesteld of verder archeologisch onderzoek nodig en zinvol is. De bureaustudie kan kosteloos worden opgesteld door Archeologie Deventer, gemeente Deventer. Voor een eventueel booronderzoek kan daarna een gecertificeerd bedrijf worden ingehuurd (kosten voor initiatiefnemer). Besluitvorming over verder onderzoek of vrijgave vindt altijd plaats door het bevoegd gezag.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op basis van deze tool blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft, zie de volgende tabel.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	300
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geluid

In het kader van het plan is een quickscan uitgevoerd om een inschatting te kunnen maken van geluidstechnische maatregelen die nodig zijn om het plan mogelijk te maken en andere grote geluid gerelateerde risico's uit te sluiten. De quickscan is als bijlage 7 opgenomen. Het bouwplan betreft de realisatie van nieuwe woningen. De woningen komen nabij de Veenweg en de Rielierweg en een aantal andere wegen te liggen. Tevens ligt het plan binnen de zone van de spoorlijn Deventer-Enschede/Zutphen. Daarnaast moet in het kader van een goed woon- een leefmilieu onderzocht worden wat de effecten van omliggende inrichtingen is. Het spooreplacement is daarbij een belangrijke.

Naar inschatting zal de gevelbelasting op de woningen in het nieuwe plan niet extreem hoog zijn. Het geluidsschermb langs het spoor zorgt voor voldoende afscherming om een goed leefklimaat te kunnen garanderen. Ook helpt het dat slechts drie woonlagen in het plan zijn voorzien en geen sprake is van een hoogbouw die de afscherming van het geluidsschermb te niet zou doen. Het plan wordt daardoor niet beperkt door strenge randvoorwaarden die nodig zouden kunnen zijn zoals dove gevels, afsluitbare loggia's en zware gevelmaatregelen. In het kader van het bestemmingsplantraject wordt dit nader aangetoond met onderzoeken.

Externe veiligheid

In het kader van voorliggend plan heeft een inventarisatie (quickscan) van externe veiligheidsrisico's plaatsgevonden. De resultaten van de inventarisatie zijn als bijlage 8 opgenomen. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze quickscan zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Uit



de beoordeling blijkt dat (vaar)wegen en buisleidingen geen effect hebben op het plan. Ook bevinden zich binnen het invloedgebied van het plangebied geen inrichtingen die effect hebben.

Op een afstand van 30 meter vanaf het plangebied bevindt zich de spoorlijn Deventer – Deventer-Oost (route 30). Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet Spoor. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en het PAG geen aandachtspunt voor het plan.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van het spoor dient het groepsrisico kwantitatief bepaald te worden (vuistregels of RBM II-berekening). In het kader van het bestemmingsplan wordt daarom het groepsrisico verantwoord.

Trilling

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. ProRail adviseert indicatief (zogenoemde quick scan) onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 9 opgenomen.

Aanleiding voor het onderzoek is de zorgplicht van de opdrachtgever om mogelijk toekomstige hinder in de nieuwe panden, ten gevolge van de spoortrillingen te voorkomen of beperken. Ten behoeve van het onderzoek zijn er trillingsmetingen verricht conform de voorschriften uit de SBR-richtlijn B: “Hinder voor personen in gebouwen” gedurende ca. één representatieve week.

Uit de resultaten van het indicatief onderzoek inzake hinder voor personen in gebouwen, kan het volgende worden geconcludeerd. Het is de verwachting dat in de toekomstige nieuwbouwen ten minste matige trillingshinder zal optreden vanwege railverkeer. Er dienen maatregelen te worden genomen (zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van de mogelijkheden) om trillingshinder in de nieuwe gebouwen te voorkomen.

Aanvullend onderzoek is nodig om het frequentie afhankelijke dempend effect, de aard en soort en de kosten van een bepaalde maatregel te berekenen. Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte 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 inzicht te bieden in:

- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied en de aansluiting op het openbaar gebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.



Sociale veiligheid

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



5. Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Weseperstraat waar eerder de Karwei was gevestigd.

Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Vervolg

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

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.



Bijlagen

Bijlage 1. SO stedenbouwkundig plan.

Bijlage 2. Mobiliteitsonderzoek en parkeerdrukmeting, Weseperstraat, april 2022

Bijlage 3. Waterhoudhuiskundig plan Weseperstraat Deventer, Geofoxx, 2022

Bijlage 4. Ecologische quickscan, EcoTierra, 2021

Bijlage 5. AERIUS berekening, Sound Force One, 1 april 2022

Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek, Greenhouse, 2021

Bijlage 7. Quickscan geluid Weseperstraat (voormalige Karwei) Deventer, 2022

Bijlage 8. Quickscan externe veiligheid, Weseperstraat 7 Deventer, Kragten, 28 maart 2022

Bijlage 9. Trillingsonderzoek Weseperstraat 7, Deventer, AV consulting, 2 mei 2022

PROJECT:

**NIEUWBOUW APPARTEMENTEN
EN WONINGEN
WESEPERSTRAAT DEVENTER**

ONTWIKKELING:



ARCHITECT:



Adres
Deventerweg 17A
Voorst
Postadres
Postbus 45
7390 AA
Twello
T: 0575-743511
info@buroduck.nl
www.buroduck.nl

DATUM:

**11 APRIL 2022
SCHETSONTWERP
OVERLEG GEMEENTE**



Terreininrichting



NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
BEGANEGROND
schaal 1:200

SCHETSONTWERP
11-04-2022



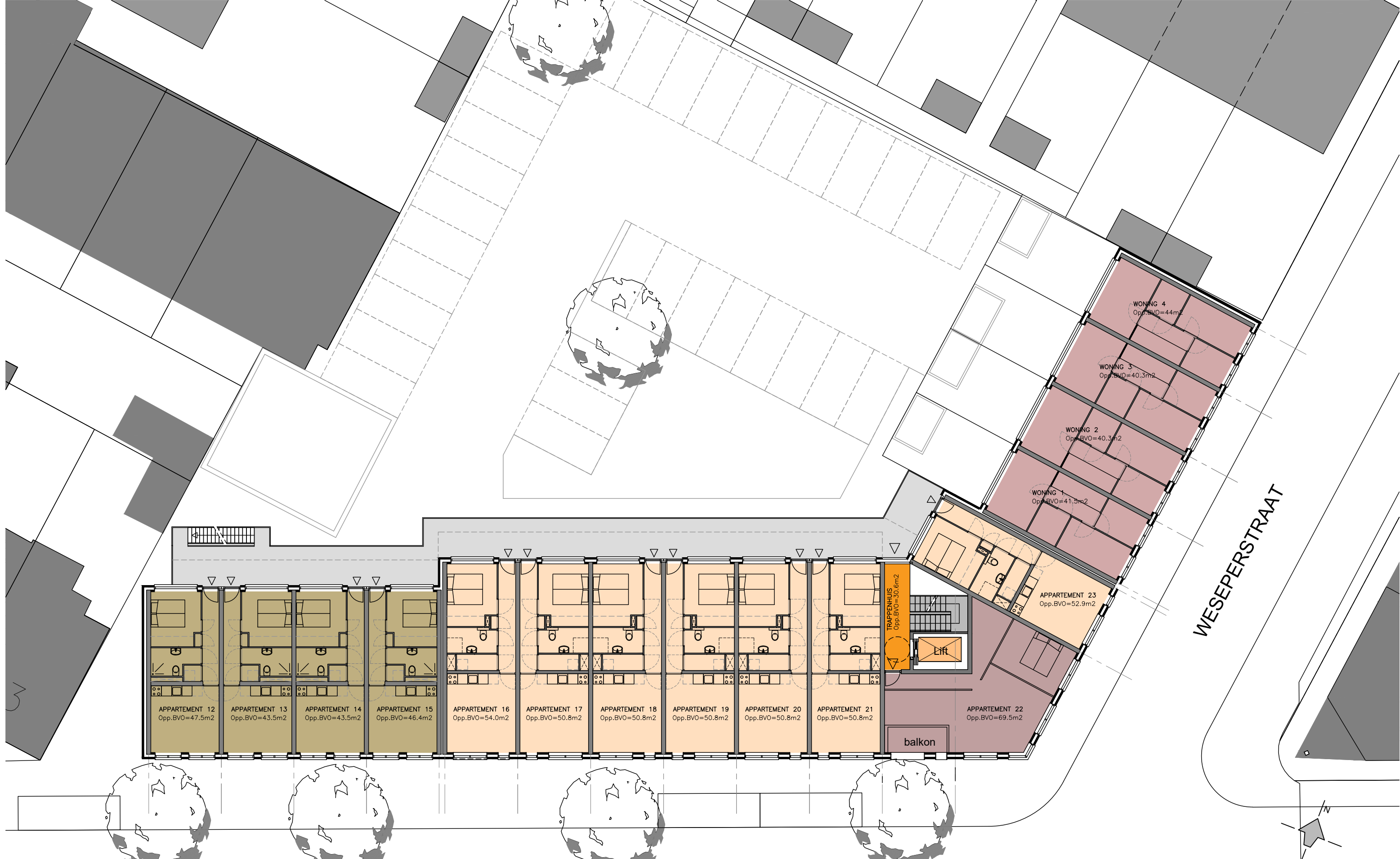


SCHETSONTWERP
11-04-2022

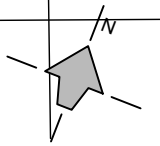


NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
BEGANEGROND

schaal 1:200



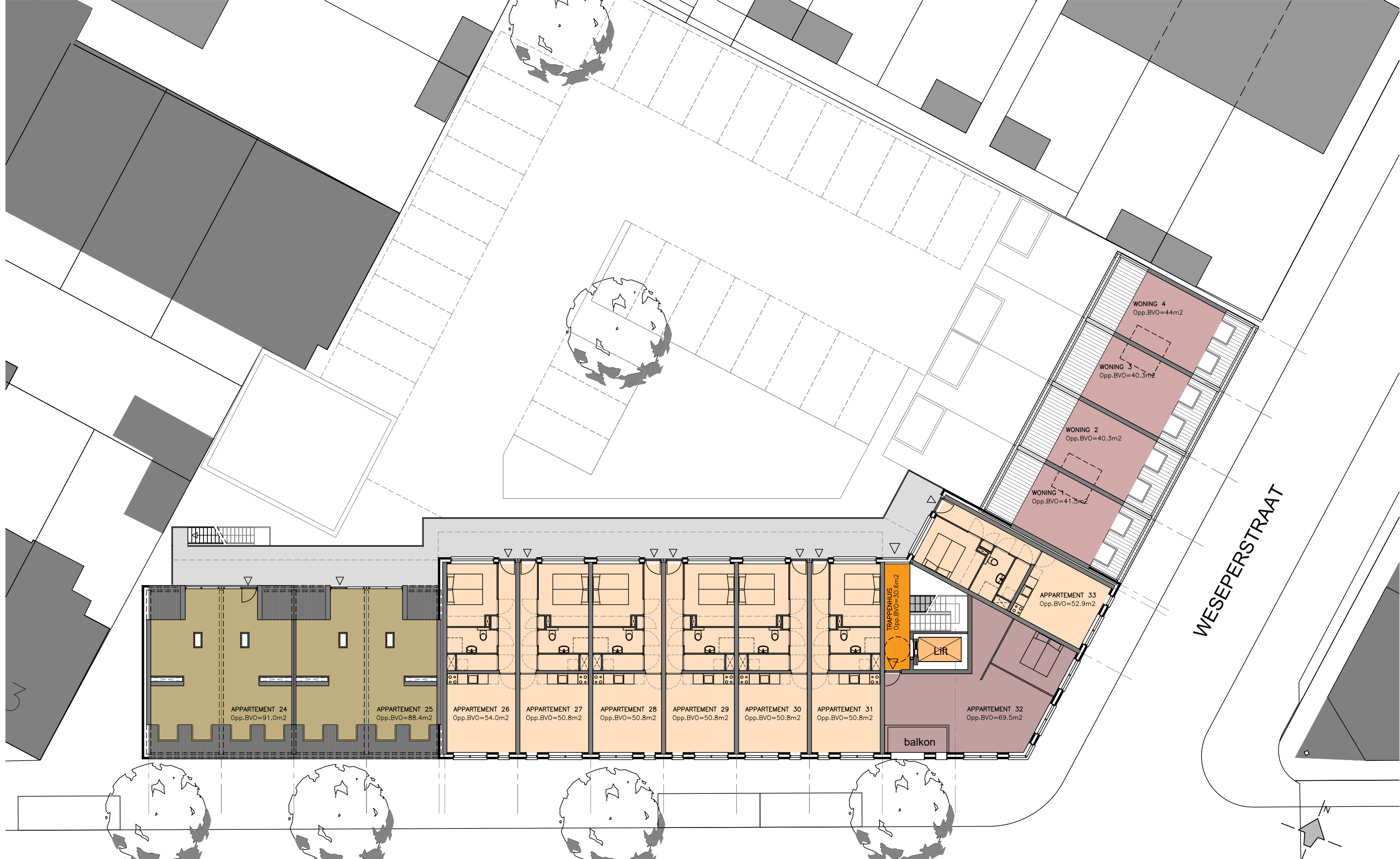
WESEPERSTRAAT



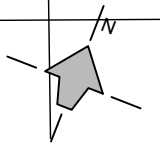
SCHETSONTWERP
11-04-2022



NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
EERSTE VERDIEPING
schaal 1:200



WESEPERSTRAAT

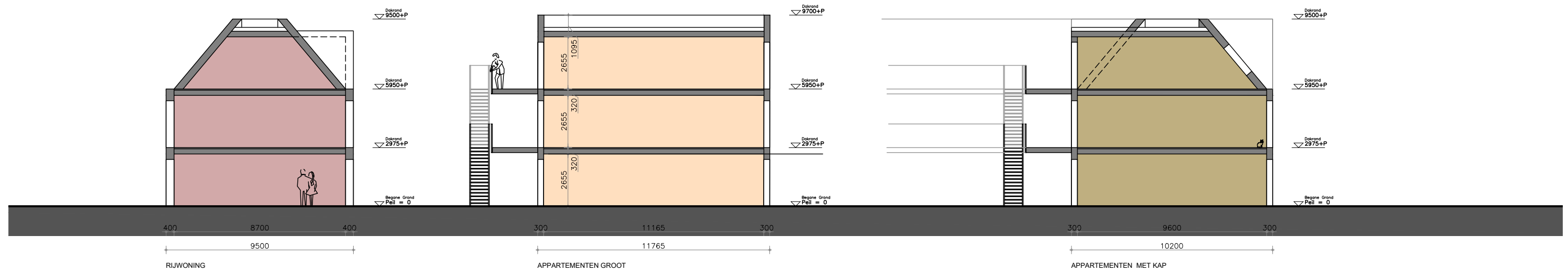


SCHETSONTWERP
11-04-2022



NIEUWBOUW LOCATIE
TWEDE VERDIEPING
schaal 1:200

WESEPERSTRAAT DEVENTER



C O N C E P T O P Z E T D O O R S N E D E N
 N I E U W B O U W L O C A T I E W E S E P E R S T R A A T D E V E N T E R

schaal 1:200

SCHETSONTWERP





WESPERSTRAAT spoorzijde



WESPERSTRAAT

GEVELS WESEPERSTRAAT
NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER

schaal 1:200

SCHETSONTWERP
11-04-2022





WESPERSTRAAT spoorzijde



WESPERSTRAAT

GEVELFRAGMENTEN WESPERSTRAAT
 NIEUWBOUW LOCATIE WESPERSTRAAT DEVENTER

schaal 1:100

SCHETSONTWERP
 11-04-2022





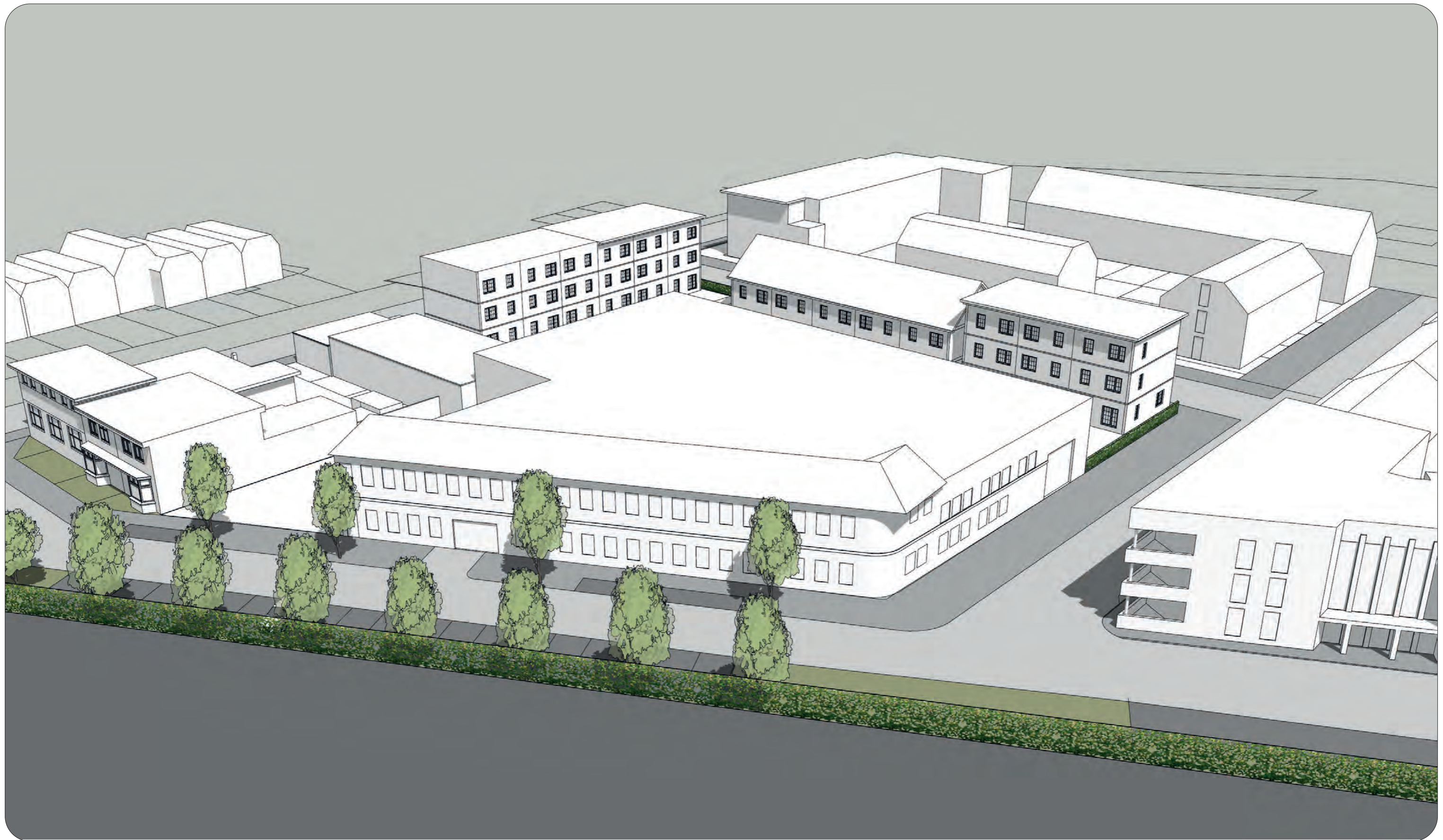
BESTAAND





NIEUW





BESTAAND





NIEUW





BESTAAND





NIEUW





BESTAAND





NIEUW





BESTAAND





NIEUW





BESTAAND





NIEUW





NIEUW





NIEUW





NIEUW





NIEUW





NIEUW





NIEUW

