

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-03-2023
Notanummer	: 2023-216
Datum	: 14-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: bijlage 01 - Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'.docx, Bijlage 02 - Zienswijze reclamant 1.pdf, Bijlage 03 - Zienswijze reclamant 2.pdf, bijlage 04 - Reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate.doc, bijlage 05 - Beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate'.pdf

### Parafering

<li>08-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>08-03-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 08-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 09-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

15-03-2023

B & W d.d.: 14-03-2023

### Besluit

1. Hogere grenswaarden geluid vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'
2. In te stemmen met de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate'
3. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate gewijzigd vast te stellen
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd

### Inleiding

Aan de Stationsweg in Colmschate, nabij de spoorlijn Deventer-Hengelo, bevond zich een voormalige zuivelfabriek. De voormalige fabriek is gesloopt, met uitzondering van de schoorsteen, die gedeeltelijk behouden blijft.

De gemeente Deventer en de ontwikkelaar hebben in 2014 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige zuivelfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. Nadat in 2019 een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld, is er een anterieure overeenkomst gesloten en heeft de ontwikkelaar het bestemmingsplan met bijbehorende

onderzoeken aan de gemeente aangeboden. Bij de toetsing van dit plan bleek dit plan niet realiseerbaar en/of financieel uitvoerbaar vanwege uitkomsten van het nadere trillingsonderzoek. In 2020 is het planproces opnieuw gestart, om tot een realiseerbaar plan te komen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd, waarbij de ligging ten opzichte van het spoor is veranderd en het aantal woningen is teruggebracht van 41 naar 38.

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende onbebouwde gronden worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Centraal in het gebied worden woningen gebouwd met een sterke verwijzing naar de zuivelfabriek, waardoor het fabriekskarakter van het gebied behouden blijft. Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg. Tussen de ontsluitingsweg en het geluidscherm langs de spoorlijn, wordt het parkeren voor de buurt geconcentreerd. Tevens is hier plek voor bomen, groen en wadi's. Voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten komt er ook een verbinding tussen het plangebied en het zuidoostelijk gelegen woongebied.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de functies 'Bedrijf-categorie 2', 'Detailhandel- in ter plaatse vervaardigde goederen', 'Dienstverlening' en 'Railverkeer'. De realisatie van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Op 25 oktober 2022 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 3 november tot en met 14 december 2022. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding. De aanpassingen zijn weergegeven op pagina 3 van de 'Reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate'.

De volgende stap is het instemmen met de reactienota zienswijzen en vervolgens het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van 38 woningen mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis-en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw035 -VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Vitens en ProRail.

Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van de overstromingsparagraaf en een mogelijke aanpassing voor waterberging. Deze opmerkingen zijn in het ontwerp plan verwerkt. Vitens heeft niet gereageerd op het plan.

De opmerkingen van ProRail hadden met name betrekking op de ontwikkelingen rondom de bereikbaarheid van Colmschate. ProRail doet suggesties ten aanzien van het verlagen van de parkeernormen en het aanpassen van de weginrichting waarmee lopers en fietsers gefaciliteerd worden. De parkeernormen in het voorliggende bestemmingsplan zijn volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Een (te) lage parkeernorm is nauwelijks van invloed op het autobezit. Het aanleggen van te weinig parkeerplaatsen zal leiden tot extra parkeerdruk en overlast in de omliggende woonstraten. De parkeernormen zijn daarom niet verlaagd naar aanleiding van de opmerkingen van ProRail. Mede als gevolg van de inrichting van het plangebied is geen sprake van doorgaand gemotoriseerd verkeer en zijn de verkeersintensiteiten zeer beperkt. De wegen in het plan worden ingericht als erf. Een erf is een inrichting die prima past in een duurzame en veilige inrichting ten gunste van voetgangers en fietsers. Mede gezien de korte loopafstand tot het NS Station en de gekozen weginrichting (erf) is de duurzame bereikbaarheid van het NS Station in ruime mate gewaarborgd. Deze opmerkingen van ProRail hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel heeft de relatie tussen het plangebied en het station meer aandacht gekregen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

#### Vooroverleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft omwonenden in het recente verleden op verschillende momenten geïnformeerd over de plannen, onder andere via een bijeenkomst op 3 oktober 2022. Medio april is er onder omwonenden een flyer verspreid over de planontwikkeling. Ook is er een website voor dit project: <https://www.melkfabriekcolmschate.nl/>. Met name zijn reacties ontvangen van geïnteresseerden in een woning. Eén omwonende heeft bij de gemeente een vraag gesteld over de ontsluiting via de Stationsstraat.

#### Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Vitens is er telefonisch contact geweest met Vitens. Tijdens dit gesprek is de zienswijze, die voornamelijk gaat over de boringsvrije zone Salland Diep, inhoudelijk besproken.

Naar aanleiding van de zienswijze van Plaatselijk Belang Colmschate heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin met name de verkeersaspecten zijn besproken. Er zijn afspraken gemaakt over het toekomstige contact over de verkeerssituatie.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1: hogere grenswaarden geluid vast te stellen

De locatie aan de Stationsweg in Colmschate ligt binnen de wettelijke geluidzone van de spoorlijn Deventer-Almelo en de Holterweg (N344). Daarom is voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aspecten weg- en railverkeerslawaai (Royal HaskoningDHV, 28 januari 2022). Daarnaast is de geluidbelasting van de niet zoneplichtige 30 km/uur-weg, de Stationsweg, beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Resultaat van het onderzoek is dat als gevolg van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Als gevolg van railverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van 24 woningen overschreden tot een maximum van 67 dB vanwege de spoorlijn Deventer-Almelo. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer van 55 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Bij bovenstaande berekening is rekening gehouden met een geluidscherm langs het spoor met een hoogte van 3 meter boven de bovenkant van de spoorstaaf. Daarnaast krijgen enkele woningen afschermdende tuinmuren. De hoogte van het geluidscherm van 3 meter wijkt af van de maximale 2 meter zoals opgenomen in de nota 'Meerjarenprogramma Geluid Spoor-stedenbouwkundige visie Deventer' uit 2017. De hoogte van 3 meter is op deze plek echter niet onoverkomelijk omdat als gevolg van het geluidscherm geen visuele belemmeringen ontstaan voor direct omwonenden.

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de woningen is het mogelijk een hogere grenswaarde te verlenen. Het aangeleverde akoestische onderzoek geeft aan dat andere maatregelen niet reëel zijn.

Het ontwerp besluit Hogere grenswaarden heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2, 3 en 4: in te stemmen met de reactienota, de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het raadsvoorstel en het ontwerp-besluit vast te stellen

Het plan met maximaal 38 woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Wel passen de woningen bij de reeds bestaande woningen in de omgeving. Ook is er in Deventer behoefte aan deze woningen. Minimaal 21% van de woningen wordt aangeboden als middeldure huurwoning volgens de doelgroepenverordening van de gemeente Deventer. Gezien het bovenstaande is het gewenst medewerking te verlenen aan het plan. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate'. De zienswijzen zijn ontvankelijk en hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan:

- \* In paragraaf 3.3.3 is meer aandacht besteed aan de boringsvrije zone Salland Diep en de beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp;
- \* In paragraaf 2.3.1 is de zin met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangepast;
- \* De Aeries-berekening die als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan was gevoegd, is vervangen door een nieuwe Aeries-berekening, waarin zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn opgenomen;
- \* In paragraaf 6.3 is een korte weergave opgenomen van de besproken punten tijdens de informatieavond.

Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:

- \* De figuur 'gevellijn' is verwijderd van de verbeelding, omdat deze geen toegevoegde waarde heeft en niet voorkomt in de regels;
- \* Op enkele locaties is de grens van bouw-/bestemmingsvlakken met maximaal 34cm verschoven, zodat de beoogde woningen met benodigde isolatie binnen de bouw-/bestemmingsvlakken passen;
- \* In artikel 10 zijn de middeldure huurwoningen niet in aantallen maar in percentages aangegeven. Daarnaast wordt in dit artikel ook verwezen naar de bouwregels in hoofdstuk 3. Hierdoor is de realisatie van middeldure huurwoningen beter geborgd.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt uw college voorgesteld het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad, als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de anterieure overeenkomst zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt omtrent het verhaal van kosten en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden, nadat de indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd. Omwonenden worden geïnformeerd over het vastgestelde bestemmingsplan via de algemene wijze van publiceren van bestemmingsplannen.

### **Aanpak en uitvoering**

Na instemming met de reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate, worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd per brief.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen sprake is van schorsing, treedt het bestemmingsplan één dag na de inzage periode in werking.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2023-216
Datum B en W besluit	: 14-03-2023
Team	: DEV-PRO

### Inleiding

Aan de Stationsweg in Colmschate, nabij de spoorlijn Deventer-Hengelo, bevond zich een voormalige zuivelfabriek. De voormalige fabriek is gesloopt, met uitzondering van de schoorsteen, die gedeeltelijk behouden blijft.

De gemeente Deventer en de ontwikkelaar hebben in 2014 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige zuivelfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. Nadat in 2019 een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld, is er een anterieure overeenkomst gesloten en heeft de ontwikkelaar het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aan de gemeente aangeboden. Bij de toetsing van dit plan bleek dit plan niet realiseerbaar en/of financieel uitvoerbaar vanwege uitkomsten van het nadere trillingsonderzoek. In 2020 is het planproces opnieuw gestart, om tot een realiseerbaar plan te komen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd, waarbij de ligging ten opzichte van het spoor is veranderd en het aantal woningen is teruggebracht van 41 naar 38.

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende onbebouwde gronden worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Centraal in het gebied worden woningen gebouwd met een sterke verwijzing naar de zuivelfabriek, waardoor het fabriekskarakter van het gebied behouden blijft. Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg. Tussen de ontsluitingsweg en het geluidscherm langs de spoorlijn, wordt het parkeren voor de buurt geconcentreerd. Tevens is hier plek voor bomen, groen en wadi's. Voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten komt er ook een verbinding tussen het plangebied en het zuidoostelijk gelegen woongebied.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de functies 'Bedrijf-categorie 2', 'Detailhandel- in ter plaatse vervaardigde goederen', 'Dienstverlening' en 'Railverkeer'. De realisatie van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Raadsvoorstel

1. De 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'
5. Het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied
6. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

### Kern raadsvoorstel

Aan de Stationsweg in Colmschate, nabij de spoorlijn Deventer-Hengelo, bevond zich een voormalige zuivelfabriek. De voormalige fabriek is gesloopt, met uitzondering van de schoorsteen, die gedeeltelijk behouden blijft.

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende onbebouwde

gronden worden 38 vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg. Tussen de ontsluitingsweg en het geluidscherm langs de spoorlijn, wordt het parkeren voor de buurt geconcentreerd. Voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten komt er ook een verbinding tussen het plangebied en het zuidoostelijk gelegen woongebied.

In het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet toegestaan. Omdat er wel behoefte is aan de woningen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding.

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen.

### **Beoogd resultaat**

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van 38 woningen mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis-en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw035 -VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen

Het plan voor woningbouw op de locatie van de voormalige zuivelfabriek past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan 38 wooneenheden worden toegevoegd en er in Deventer behoefte is aan deze woningen, is het wel gewenst het plan te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate'. De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:

- \* De figuur 'gevellijn' is verwijderd van de verbeelding;
- \* Op enkele locaties is de grens van bouw-/bestemmingsvlakken met maximaal 34 cm verschoven;
- \* In artikel 10 zijn de middeldure huurwoningen niet in aantallen maar in percentages aangegeven. Daarnaast wordt in dit artikel ook verwezen naar de

bouwregels in hoofdstuk 3.

Het bestemmingsplan kan daarom gewijzigd worden vastgesteld.

**Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente Deventer en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de ontwikkelaar neergelegd.

**Besluitpunt 4: wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan**

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

**Besluitpunt 5: redelijke eisen van welstand vast te stellen**

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld, en kan onderdeel worden van de welstandsnota.

**Besluitpunt 6: vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage leggen**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

## **Betrokken partijen en participatie**

Vooroverleg met instanties

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Vitens en ProRail.

Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van de overstromingsparagraaf en een mogelijke aanpassing voor waterberging. Deze opmerkingen zijn in het ontwerp plan verwerkt. Vitens heeft niet gereageerd op het plan.



De opmerkingen van ProRail hadden met name betrekking op de ontwikkelingen rondom de bereikbaarheid van Colmschate. ProRail doet suggesties ten aanzien van het verlagen van de parkeernormen en het aanpassen van de weginrichting waarmee lopers en fietsers gefaciliteerd worden. De parkeernormen in het voorliggende bestemmingsplan zijn volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Een (te) lage parkeernorm is nauwelijks van invloed op het autobezit. Het aanleggen van te weinig parkeerplaatsen zal leiden tot extra parkeerdruk en overlast in de omliggende woonstraten. De parkeernormen zijn daarom niet verlaagd naar aanleiding van de opmerkingen van ProRail. Mede als gevolg van de inrichting van het plangebied is geen sprake van doorgaand gemotoriseerd verkeer en zijn de verkeersintensiteiten zeer beperkt. De wegen in het plan worden ingericht als erf. Een erf is een inrichting die prima past in een duurzame en veilige inrichting ten gunste van voetgangers en fietsers. Mede gezien de korte loopafstand tot het NS Station en de gekozen weginrichting (erf) is de duurzame bereikbaarheid van het NS Station in ruime mate gewaarborgd. Deze opmerkingen van ProRail hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel heeft de relatie tussen het plangebied en het station meer aandacht gekregen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

#### Vooroverleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft omwonenden in het recente verleden op verschillende momenten geïnformeerd over de plannen, onder andere via een bijeenkomst op 3 oktober 2022. Medio april is er onder omwonenden een flyer verspreid over de planontwikkeling. Ook is er een website voor dit project: <https://www.melkfabriekcolmschate.nl/>. Met name zijn reacties ontvangen van geïnteresseerden in een woning. Eén omwonende heeft bij de gemeente een vraag gesteld over de ontsluiting via de Stationsstraat.

#### Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Vitens is er telefonisch contact geweest met Vitens. Tijdens dit gesprek is de zienswijze inhoudelijk besproken.

Naar aanleiding van de zienswijze van Plaatselijk Belang Colmschate heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin met name de verkeersaspecten zijn besproken. Er zijn afspraken gemaakt over het toekomstige contact over de verkeerssituatie.

#### **Financiële consequenties**

Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- \* publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- \* het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten

behoefte van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

### **Betrokkenheid raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt de provincie verzocht om in te stemmen met het vervroegd ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Daarna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking, als geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate  
Voorstelnummer : 2023-216  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-03-2023, nummer 2023-216

### BESLUIT

1. De 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'
5. Het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied
6. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw035-VG01>



Gemeenteraad van de Gemeente Deventer  
t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

Behandeld door	Datum	8 december 2022
Doorkiesnummer	Email	
Ons kenmerk	Uw kenmerk	--
Onderwerp	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate	

Geachte raad,

Op 4 november jl. hebben wij kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 38 eengezinswoningen op een perceel aan de Stationsweg in Colmschate mogelijk. Belanghebbenden is de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Hierbij dient Vitens haar zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone Salland Diep. Echter wordt geconcludeerd dat gelet op de inhoud van het betreffende artikel en de aard en omvang van het plan deze zone niet relevant wordt geacht en daardoor niet nader wordt behandeld. Tevens wordt er in het bestemmingsplan verwezen naar de mogelijkheid voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp.

Ten aanzien van de regelgeving om de boringsvrije zone te beschermen willen wij u wijzen op de beperkingen van het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp. In de boringsvrije zone is het beschermingsregime erop gericht om deze zones te vrijwaren van mechanische bodemingrepen die de beschermende functie van slecht doorlatende bodemlagen teniet zouden kunnen doen. Ook moet worden voorkomen dat schadelijke stoffen het grondwater verontreinigen dat wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening. Om die reden is een verbod opgenomen om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigende) vloeistoffen te lozen en om bodemenergiesystemen te installeren vanaf een bepaalde diepte in de ondergrond.

Voor het al dan niet toestaan van risicoactiviteiten is de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Overijssel leidend. Risicoactiviteiten in waterwingebieden, grote of grootschalige risicoactiviteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en bodemenergiesystemen dieper dan vijftig meter in de boringsvrije zone Salland Diep (met uitzondering van de boringsvrije zone Engelse Werk) worden in principe geweerd. Ze kunnen slechts bij uitzondering en onder voorwaarden, te verbinden aan een ontheffing, worden toegestaan (zie Provinciale Omgevingsverordening artikel 3.2.3.1 Regels voor omgevingsvergunningplichtige inrichtingen in boringsvrije zones).

Oude Veerweg 1, 8019 BE Zwolle. Postbus 1205, 8001 BE Zwolle  
T 088-884 88 88 F 088-884 67 99 KvK Zwolle 050.69.581

[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

Ons kenmerk 2022/091 AMT-OV/PB

Datum 8 december 2022

Wij zien daarom graag een specifieke verwijzing naar de mogelijke beperkingen van het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp in de boringsvrije zone Salland Diep terug bij de definitieve vergunningverlening. Voor vragen naar aanleiding van deze zienswijze kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_, omgevingsmanager Overijssel,

Met vriendelijke groet, b.a.

Manager Asset Management



Bewonersbelangenvereniging  
Plaatselijk Belang Colmschate

Gemeenteraad Deventer  
T. a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling  
Postbus 5000,  
7400 GC Deventer

'zienswijze ontwerp bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate'

Colmschate , 12 december 2022

Geachte gemeenteraadsleden,

Bij deze ontvangt u onze zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate, bekend als voormalig terrein zuivelfabriek IJsseldal.

**Ontwerp besluit hogere grenswaarde railverkeerslawaaai.**

***Voor de nieuwe woningen geldt dat er moet worden voldaan aan de normen uit de Wet Geluidhinder. Dit houdt in dat de geluidbelasting niet te hoog mag zijn. Uit akoestisch onderzoek naar de aspecten weg- en railverkeerslawaaai is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanuit railverkeer op de gevels van de woningen wordt overschreden. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk een hogere grenswaarde te verlenen. Hierbij blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.***

Met betrekking tot de zin Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk een hogere grenswaarde te verlenen willen wij graag weten of het eventueel verhogen van de grenswaarde ook geldt voor de reeds bestaande woningen in de omgeving van het nieuwe plan. Daarover willen wij graag duidelijkheid.

**7.1.3 Schoorsteen**

***In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.2, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' de karakteristieke schoorsteen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m toegestaan.***

Wij achten het niet wenselijk dat deze schoorsteen gebruikt gaat worden voor het aanbrengen van zendmasten e.d. en willen graag garantie dat dit ook echt niet gaat gebeuren,

### **1.1 Algemeen**

***De gewenste transformatie heeft onder meer positieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten tot gevolg, onder andere doordat:***

- ***het plangebied, dat momenteel een achteraf gelegen en relatief besloten karakter heeft, als gevolg van het voornemen meer betekenis krijgt voor de kwaliteit en structuur van de kern Colmschate;***

Hieruit maken wij op dat erkent wordt dat Colmschate de status van een dorp heeft. Graag zien wij dat schriftelijk bevestigd.

### **2.2 Huidige situatie**

#### **2.2.1 Ruimtelijke structuur**

***Eerder is al vermeld dat het plangebied onder meer wordt omgeven door een spoorlijn, de Stationsweg en de Holterweg. De Stationsweg vormt een oorspronkelijk bebouwingslint tussen de oude kern van Colmschate en het ten noorden van het spoor gelegen gebied 'De Achterhoek'.***

Sinds 20 september 2019 is de spoorwegovergang afgesloten. Dit heeft er toe geleid dat onze leden woonachtig in het oorspronkelijke bebouwingslint de Stationsweg zich afgesneden van elkaar voelen. De term 'bebouwingslint' geeft de indruk dat het nog steeds een aaneengesloten gebied is. Maar dat is achterhaald.

Doordat de spoorwegovergang is afgesloten is de bereikbaarheid voor bewoners aan de Stationsweg met 50% beperkt. Dat heeft voor- en nadelen.

### **2.3 Gewenste situatie**

#### **2.3.1 Algemeen**

***Concreet gaat het om de realisatie van een woningbouwlocatie met in totaal 38 woningen. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd in het voorzien in de lokale woningbouwbehoefte, wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd en wordt de bestaande karakteristieke schoorsteen behouden (wel afgetopt op 10 meter).***

Voor de bestaande woningen aan de Stationsweg zien wij geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Integendeel. De suggestie dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd gaat voor hen niet op. Zij wonen toch ook in de omgeving van dit plan? Wij zien geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de bestaande omgeving in dit gebied en stellen voor deze opmerking te verwijderen.



**AERIUS-BEREKENING 38 WONINGEN, STATIONSWEG, COLMSCHATE Auteur: BJZ.nu Opdrachtgever Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. Status: Definitief Datum: Februari (door BJZ.nu – ruimtelijke plannen en advies)**

In de bevindingen van BJZ.nu lezen wij o.a.: Concreet betekent dit dat de aanlegfase na 1 juli 2021 niet meer berekend hoeft te worden.

We hebben begrepen dat, na de recente stikstofuitspraak van de Raad van State, Er een hernieuwde Aeriusberekening is aangevraagd door Janssen de Jong. Graag hebben wij inzicht in de uitkomst hiervan.

***In verband met het ophalen van vuilnis, veegwagens en het leveren van goederen voor de woningen is rekening gehouden met 0,02 vrachtwagenbewegingen per woning per etmaal. Dit is volgens tabel A6 in de publicatie van het CROW. Dit komt neer op  $0,02 \cdot 38 = 0,76$  vrachtwagenbewegingen per etmaal. In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van de locatie en de ontsluiting van het plangebied, van uitgegaan dat al het verkeer het projectgebied via de Stationsweg zal bereiken en verlaten.***

Dit vinden wij een zeer onacceptabele situatie. Het aantal verkeersbewegingen op de Stationsweg zal sowieso toenemen, waardoor het voor de huidige aanwonenden lastiger wordt om hun perceel via de eigen toegangsweg te bereiken of te verlaten. Dit verhoogt de veiligheid niet. We hebben ook de indruk dat niet goed gekeken is naar de aanwezige bedrijven en daar derhalve geen rekening mee is gehouden. De aansluiting van de Stationsweg op de Holterweg is nauwelijks breed genoeg voor het passeren van twee voertuigen tegelijkertijd. Ook komt hier langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer in de knoop. Dat geeft zeker problemen. Dat is namelijk nu al het geval door de rare verkeerssituatie voor fietsers die niet richting Deventer gaan.

Wij stellen het zeer op prijs dat voor de ontsluiting van de te realiseren nieuwbouw serieus gekeken wordt naar mogelijke alternatieven en deze samen met ons worden besproken.

1. Hele Stationsweg vanaf de Holterweg eenrichtingsverkeer en de ontsluiting via de parallelweg langs het spoor richting Koggeschip of De Scheg. Verkeer dat de nieuwbouw (met naam IJsseldalstraat) verlaat moet ook verplicht van deze ontsluiting gebruik te maken.
2. Stationsweg tweerichting verkeer houden voor aanwonenden. Voor aanwonenden IJsseldalstraat blijft alternatief 1 van kracht.

Wij zien ook graag dat het te verwachten bouwverkeer helemaal geen gebruik maakt van de Stationsweg. Dat kan voor zowel aan- als afvoer gebruik maken van de parallelweg langs het spoor.

Uit de bevindingen van RoyalHaskoning DHV maken wij op dat er goed gekeken is naar het type wegdek. De emissieparameters voor deze wegdektypen zijn ontleend aan de CROW-publicatie 316 "De wegdekcorrectie voor geluid van wegverkeer 2012".

Zijn gegevens uit 2012 nog wel van toepassing op 2022 en volgende jaren? Hier hebben we onze vraagtekens bij en zien graag een toelichting hierover.

## 2.) Resultaten inspraak 6.3

***Op 15 april 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarbij onder meer veel omwonenden aanwezig zijn geweest.***

***Recentelijk zijn omwonenden geïnformeerd over het uitgewerkte plan middels een brief en bijeenkomst en via de projectwebsite.***

Het benoemen van een gehouden inloopavond (met recentelijk wordt bedoeld 3 oktober 2022), kun je nauwelijks een weergave van de resultaten noemen.

We missen hierbij een terugkoppeling over de belangstelling, de gestelde vragen, de geopperde bezwaren en de gedachtewisseling tussen aanwezige gemeentelijke functionarissen en afgevaardigden van Janssen de Jong. Kortom: er staat nergens een resultaat vermeld. Dit geeft ons de indruk dat het een onontkoombare formaliteit is geweest en de inbreng van beangstellenden totaal genegeerd wordt. Als die indruk niet juist is, horen we dat graag.

Tijdens die inloopavond is \_\_\_\_\_ gesproken over de straatnaamgeving in het gebied. We hebben uitgelegd dat we daar graag een voorstel voor zouden indienen dat gekozen is door onze leden. \_\_\_\_\_ stelde dat per mail haar verder naar gevraagd kon worden en dat deden we. Waarop we keurig een uitgebreide toelichting ontvingen hoe de procedure bij de straatnaamcommissie verloopt. Om ons vervolgens vier dagen later te laten weten dat de straatnaamgeving inmiddels op 21 december 2021 is vastgesteld door het college van B & W. "Ze had het even niet scherp".

Een dergelijk voorval is ons destijds ook overkomen bij de herinrichting van de Vlinderparkweg. Toen werd ons gevraagd mee te denken, terwijl de naamgeving al was vastgesteld. Het is zo jammer dat ambtenaren zich niet kunnen voorstellen dat er betrokken inwoners zijn. Is bijscholing gewenst?

Met vriendelijke groeten,  
Namens het bestuur van Plaatselijk Belang Colmschate,

# Reactienota zienswijzen

Chw Stationsweg ong. Colmschate

Gemeente Deventer  
februari 2023

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER .....	4
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN .....</b>	<b>5</b>
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	5

# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 25 oktober 2022 besloten het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan:

- In paragraaf 3.3.3 wordt meer aandacht besteed aan de boringsvrije zone Salland Diep en de beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp;
- In paragraaf 2.3.1 wordt de zin met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangepast;
- De Aerius-berekening die als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan was gevoegd, wordt vervangen door een nieuwe Aerius-berekening, waarin zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn opgenomen;
- In paragraaf 6.3 wordt een korte weergave opgenomen van de besproken punten tijdens de informatieavond.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan:

- De figuur 'gevellijn' wordt verwijderd van de verbeelding, omdat deze geen toegevoegde waarde heeft en niet voorkomt in de regels;
- Op enkele locaties wordt de grens van bouw-/bestemmingsvlakken met maximaal 34cm verschoven, zodat de beoogde woningen met benodigde isolatie binnen de bouw-/bestemmingsvlakken passen;
- In artikel 10 worden de middeldure huurwoningen niet in aantallen maar in percentages aangegeven. Daarnaast wordt in dit artikel ook verwezen naar de bouwregels in hoofdstuk 3. Hierdoor is de realisatie van middeldure huurwoningen beter geborgd.

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate. Van deze zienswijzen is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

## 2 Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

### Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' heeft ter inzage gelegen van 3 november tot en met 14 december 2022. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnen gekomen.

#### Zienswijze reclamant 1

De schriftelijke zienswijze is ontvangen op 13 december 2022. Dit is binnen de termijn voor het indienen van een zienswijze en de zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

#### Zienswijze reclamant 2

De schriftelijke zienswijze is ontvangen op 15 december 2022. De poststempel op de envelop is van 12 december 2022. Dit is binnen de termijn voor het indienen van een zienswijze en de zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

#### Reclamant 1

Vitens is een drinkwaterbedrijf dat water wint, zuivert en levert. Het plangebied aan de Stationsweg in Colmschate behoort tot het werkgebied van Vitens.

#### Samenvatting

##### *1. Boringsvrije zone Salland Diep*

Vitens geeft aan dat het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan gelegen is in de boringsvrije zone Salland Diep. Dit wordt echter niet nader behandeld in het ontwerp bestemmingsplan.

##### *2. Grondgekoppelde warmtepomp*

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de mogelijkheid voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp. Om de boringsvrije zone te beschermen zijn er echter beperkingen aan het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp. De Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is leidend voor het al dan niet toestaan van risicoactiviteiten (Provinciale Omgevingsverordening, artikel 3.2.3.1 Regels voor omgevingsvergunningplichtige inrichtingen in boringsvrije zones).

##### *3. Verwijzing naar de beperkingen bij de vergunningverlening*

Vitens ziet graag een specifieke verwijzing naar de mogelijke beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp in de boringsvrije zone Salland Diep terug bij de definitieve vergunningverlening.

#### Beantwoording

##### *1. Boringsvrije zone Salland Diep*

Het is correct dat het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan is gelegen in de boringsvrije zone Salland Diep. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit benoemd in paragraaf 3.3.3, maar dit wordt niet nader uitgewerkt. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit nader uitgewerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

##### *2. Grondgekoppelde warmtepomp*

Vitens verwijst in haar zienswijze naar artikel 3.2.3.1 van de Provinciale omgevingsverordening van de Provincie Overijssel. Hierin is aangegeven dat het verboden is om in een boringsvrije zone binnen een inrichting waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren dieper dan 50 meter onder het maaiveld in de boringsvrije zone Salland Diep. In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen inrichtingen mogelijk gemaakt. Wellicht wordt gedoeld op artikel 3.2.3.4 dat ingaat op regels in boringsvrije zones, buiten inrichtingen. Ook hiervoor geldt dat het verboden is een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren dieper dan 50 meter onder het maaiveld in de boringsvrije

zone Salland Diep. De genoemde regels en voorschriften gelden rechtstreeks. Dit betekent dat ze niet expliciet in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden. Er wordt daarom volstaan met het opnemen van de boringsvrije zone en de beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp in de toelichting bij het bestemmingsplan.

### *3. Verwijzing naar de beperkingen bij de vergunningverlening*

Vitens geeft aan dat ze graag een specifieke verwijzing ziet naar de mogelijke beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp in de boringsvrije zone Salland Diep bij de definitieve vergunningverlening. Vitens heeft echter een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat de definitieve vergunningverlening nog niet aan de orde is. Daarnaast gelden de regels met betrekking tot boringsvrije zones buiten inrichtingen uit de Provinciale omgevingsverordening van de Provincie Overijssel rechtstreeks, zoals genoemd onder punt 2. De mogelijke beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

### Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting bij het bestemmingsplan in die zin dat meer aandacht wordt besteed aan de boringsvrije zone Salland Diep en de beperkingen voor het gebruik van een grondgekoppelde warmtepomp.

### **Reclamant 2**

Bewonersbelangenvereniging Plaatselijk Belang Colmschate (PBC) is een bewonersbelangenvereniging voor Colmschate en omgeving.

### Samenvatting

#### *1. Ontwerp besluit hogere grenswaarde railverkeerslawaaï*

Uit akoestisch onderzoek naar de aspecten weg- en railverkeerslawaaï is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanuit railverkeer op de gevels van de woningen wordt overschreden. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk een hogere grenswaarde te verlenen. PBC vraagt of het verlenen van een hogere grenswaarde geluid ook geldt voor de reeds bestaande woningen in de omgeving van het nieuwe plan.

#### *2. Schoorsteen*

In artikel 7 van de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schoorsteen' de karakteristieke schoorsteen met een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter is toegestaan. PBC acht het niet wenselijk dat deze schoorsteen gebruikt gaat worden voor het aanbrengen van zendmasten en dergelijke. Graag wil PBC garantie dat dit niet gaat gebeuren.

#### *3. Dorp Colmschate*

In paragraaf 1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de gewenste transformatie onder meer positieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten tot gevolg heeft. Onder andere doordat het plangebied, dat momenteel een achteraf gelegen en relatief besloten karakter heeft, als gevolg van het voornemen meer betekenis krijgt voor de kwaliteit en structuur van de kern Colmschate. Hieruit maakt PBC op dat erkend wordt dat Colmschate de status van een dorp heeft. Graag ziet PBC dat schriftelijk bevestigd.

#### *4. Huidige situatie, ruimtelijke structuur*

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is vermeld dat de Stationsweg een oorspronkelijk bebouwingslint vormt tussen de oude kern van Colmschate en het ten noorden van het spoor gelegen gebied 'De Achterhoek'. PBC geeft aan dat de spoorwegovergang sinds 20 september 2019 is afgesloten. De term 'bebouwingslint' geeft de indruk dat het nog steeds aaneengesloten gebied is, maar dat is achterhaald.

#### *5. Gewenste situatie*

In paragraaf 2.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is vermeld dat met de ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan het voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. PBC geeft aan dat zij voor de bestaande woningen aan de Stationsweg geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ziet. Integendeel. Zij stelt daarom voor deze opmerking te verwijderen.

## 6. Aerius-berekening

In de Aerius-berekening die bij het bestemmingsplan is gevoegd, staat dat de aanlegfase na 1 juli 2021 niet meer berekend hoeft te worden. PBC heeft begrepen dat een nieuwe Aerius-berekening is aangevraagd door Janssen de Jong, na de recente stikstofuitspraak van de Raad van State. PBC heeft hier graag inzicht in.

## 7. Verkeer

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er, gezien de ligging van de locatie en de ontsluiting van het plangebied, vanuit wordt gegaan dat al het verkeer het plangebied via de Stationsweg zal bereiken en verlaten. PBC vindt dit een zeer onacceptabele situatie. Het aantal verkeersbewegingen op de Stationsweg zal toenemen, waardoor het voor de huidige aanwonenden lastiger wordt om hun perceel via de eigen toegangsweg te bereiken of verlaten. Dit verhoogt de veiligheid niet. PBC heeft de indruk dat niet goed gekeken is naar de aanwezige bedrijven en dat er daarom geen rekening mee is gehouden. De aansluiting van de Stationsweg op de Holterweg is nauwelijks breed genoeg voor het passeren van twee voertuigen tegelijkertijd. Ook komt hier langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer in de knoop. Dat geeft zeker problemen.

PBC stelt het op prijs als voor de ontsluiting van de te realiseren nieuwbouw wordt gekeken naar mogelijke alternatieven en dat deze samen met PBC worden besproken:

- Hele Stationsweg vanaf de Holterweg eenrichtingsverkeer en de ontsluiting via de parallelweg langs het spoor richting Koggeschip of de Scheg. Verkeer dat de nieuwbouw verlaat moet ook verplicht van deze ontsluiting gebruik maken;
- Stationsweg tweerichting verkeer houden voor aanwonenden. Voor aanwonenden in de nieuwbouw blijft het bovenstaande van kracht.

PBC ziet graag dat het bouwverkeer geen gebruik maakt van de Stationsweg, maar van de parallelweg langs het spoor.

## 8. Wegdek

In de bijlagen bij het bestemmingsplan is vermeld dat de emissieparameters voor het wegdektype zijn ontleend aan de CROW-publicatie 316 'De wegdekcorrectie voor geluid van wegverkeer 2012'. PBC vraagt of de gegevens uit 2012 nog wel van toepassing zijn op 2022 en volgende jaren.

## 9. Inspraak

Ten aanzien van de inspraak is in paragraaf 6.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan benoemd dat er een bijeenkomst is gehouden om omwonenden te informeren. PBC geeft aan dat dit nauwelijks een weergave van resultaten genoemd kan worden. Er wordt een terugkoppeling gemist over de belangstelling, de gestelde vragen, de geopperde bezwaren en de gedachtewisseling tussen aanwezige ambtenaren en ontwikkelaar. Dit geeft de indruk dat de inbreng van belangstellenden genegeerd wordt.

## 10. Straatnaamgeving

Tijdens de inspraakbijeenkomst heeft PBC aangegeven graag een voorstel te willen doen voor de straatnaam, die is gekozen door de leden van PBC. Een ambtenaar heeft vervolgens per e-mail toegelicht hoe de procedure bij de straatnaamcommissie verloopt. Vier dagen later is aan PBC echter medegedeeld dat de straatnaamgeving al op 21 december 2021 is vastgesteld door het college van B&W. Dit is ook gebeurd bij de herinrichting van de Vlinderparkweg. Toen werd PBC gevraagd mee te denken, terwijl de naamgeving al was vastgesteld. Het is jammer dat ambtenaren zich niet kunnen voorstellen dat er betrokken inwoners zijn.



## Beantwoording

### *1. Ontwerp besluit hogere grenswaarde railverkeerslawaa*

Het ontwerp bestemmingsplan met het bijbehorende ontwerp besluit Hogere grenswaarde geluid heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen met bijbehorende openbare ruimte. In paragraaf 4.2.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven voor welke woningen de hogere grenswaarden gelden. Dit zijn alleen woningen die liggen binnen het plangebied. De hogere grenswaarden geluid gelden dan ook niet voor reeds bestaande woningen in de omgeving van het nieuwe plan.

### *2. Schoorsteen*

De schoorsteen ligt binnen de functie 'Groen'. In deze functie is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schoorsteen', het behoud en herstel van (een deel van) de karakteristieke schoorsteen is toegelaten. Daarnaast ligt de schoorsteen binnen 'Bouwregel-25'. Daarin is aangegeven dat de schoorsteen een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter mag hebben. Hiermee zijn de regels voor de schoorsteen in het bestemmingsplan bepaald.

Veel antennes voor mobiele communicatie kunnen geplaatst worden zonder vergunning. Dit geldt bijvoorbeeld voor antennes die met antennedragers, gemeten vanaf de voet, niet hoger zijn dan vijf meter. Voor vergunningsvrije bouwwerken wordt niets geregeld in een bestemmingsplan. Deze zijn toegestaan. Antennes waar een vergunning voor nodig is, zijn overigens niet toegestaan in het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong'.

### *3. Dorp Colmschate*

Een bestemmingsplan regelt niet of Colmschate de status van een dorp heeft.

### *4. Huidige situatie, ruimtelijke structuur*

In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de Stationsweg een oorspronkelijk bebouwingslint vormt tussen de oude kern Colmschate en het ten noorden van het spoor gelegen gebied 'De Achterhoek'. De sluiting van de spoorwegovergang doet niets af aan het lint van bebouwing langs de Stationsweg, dat recent niet is veranderd.

### *5. Gewenste situatie*

In de toelichting bij het bestemmingsplan is vermeld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Daarmee wordt bedoeld op een braakliggend terrein dat een nieuwe functie krijgt waaraan behoefte is. Het gebied wordt opnieuw ingericht en onderhouden. Wij begrijpen echter dat de ruimtelijke kwaliteit door iedereen anders kan worden ervaren. Daarom wordt deze zin in de toelichting aangepast.

### *6. Aerius-berekening*

Ten tijde van de besluitvorming tot ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan was de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 met betrekking tot de bouwvrijstelling voor stikstof nog niet bekend. De stikstofberekening die bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, gaat daarom alleen uit van de aanlegfase. Het is correct dat een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd is voor de woningbouwontwikkeling aan de Stationsweg, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. In deze stikstofberekening zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase meegenomen. Deze stikstofberekening wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

### *7. Verkeer*

De gemeente ziet de Stationsweg als een logische ontsluiting van het plangebied, omdat de verkeerstoename als gevolg van de woningbouwontwikkeling opgevangen kan worden door de Stationsweg. Ook heeft de Stationsweg een relatief veilige (geregelde) aansluiting op de Holterweg.

De Stationsweg is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/u. Landelijk is lange tijd een maximale verkeersintensiteit gehanteerd van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) voor erftoegangswegen (ASVV 2014). Voor woonerven was een maximale verkeersintensiteit gebruikelijk van 1.000 mvt/etm. In de nieuwste richtlijnen voor de inrichting van wegen worden geen maximale verkeersintensiteiten meer geadviseerd.

De huidige verkeersintensiteit van de Stationsweg bedraagt ongeveer 200 mvt/etm, gebaseerd op 25 woningen en een gemiddelde verkeersproductie van 6 tot 7 voertuigbewegingen per etmaal per woning. Met de komst van de nieuwe woonwijk met circa 40 woningen zal de verkeersintensiteit met maximaal 300 mvt/etm toenemen. De totale toekomstige verkeersintensiteit in de Stationsweg is dan naar schatting 500 mvt/etm. Het profiel van de Stationsweg past bij deze verkeersintensiteiten.

Het bestemmingsplan regelt niet welke route het bouwverkeer neemt. De ontwikkelaar zal in een later stadium een plan indienen dat de gemeente toetst op veiligheid en zo min mogelijk overlast voor omwonenden.

Gezien bovenstaande zien wij geen aanleiding om op basis van de verwachte verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, op voorhand aanvullende verkeersmaatregelen te nemen en/of wijzigingen door te voeren in de huidige verkeersstructuur.

Op 16 februari 2023 sprak een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente naar aanleiding van de zienswijze van PBC met vertegenwoordigers van PBC over de verkeerssituatie aan de Stationsweg. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat PBC betrokken wordt bij de toetsing van het plan van de ontwikkelaar met betrekking tot het bouwverkeer. Ook is afgesproken dat PBC en gemeente met elkaar in gesprek gaan over de verkeerssituatie na oplevering van de nieuwe woningen en het eerste jaar bewoning door de nieuwe bewoners, of zoveel eerder als daar aanleiding voor is.

#### *8. Wegdek*

Voor de wegdektypes dicht asfalt beton en klinkers, zoals gehanteerd in het onderzoek, zijn de emissieparameters zoals genoemd in de CROW-publicatie 316 nog actueel. Voor deze wegdektypes zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de reductie.

#### *9. Inspraak*

Inspraak is niet verplicht op basis van Wet ruimtelijke ordening. Gemeente en ontwikkelaar hebben er wel voor gekozen om vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan in gesprek te gaan met belangstellenden. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze van PBC is dit verslag toegestuurd aan PBC. Daarnaast wordt naar aanleiding van de zienswijze een korte weergave van de besproken punten opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

#### *10. Straatnaamgeving*

De weergave van PBC met betrekking tot de straatnaamgeving voor het plangebied is correct. De betreffende medewerker heeft per e-mail excuses aangeboden dat niet direct duidelijk was dat het college van B&W op 21 december 2021 al een straatnaambesluit had genomen.

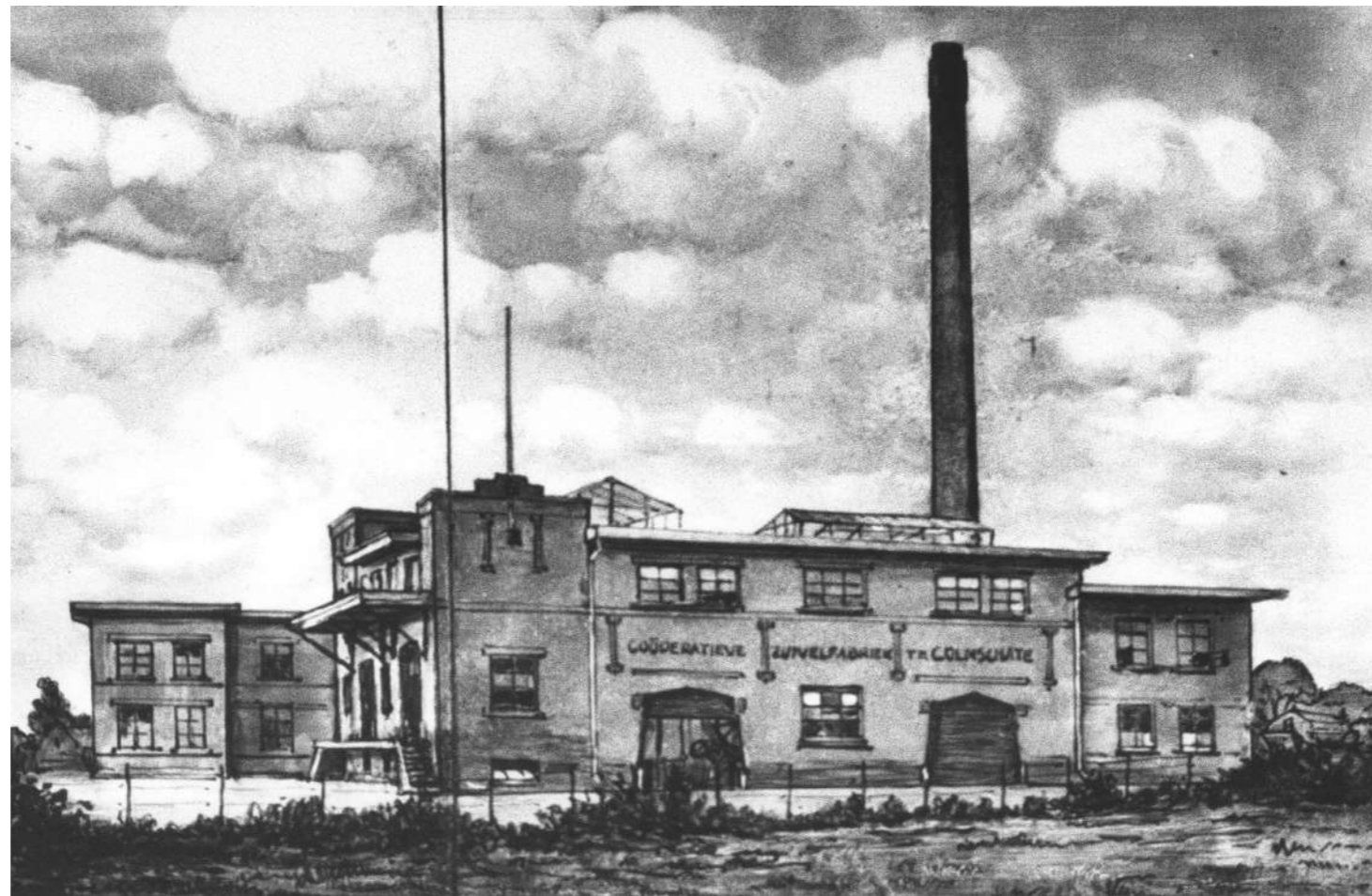
### Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.3.1 wordt de zin met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangepast;
- De Aerius-berekening die als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan was gevoegd, wordt vervangen door een nieuwe Aerius-berekening, waarin zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn opgenomen;
- In paragraaf 6.3 wordt een korte weergave opgenomen van de besproken punten tijdens de informatieavond.

# beeldkwaliteitsplan de Zuivelfabriek Colmschate

28 februari 2022



**im**

ARCHITECTEN

in opdracht van

**JANSSEN & JONG**  
projectontwikkeling



# inleiding

---

Aan de stationsweg in Colmschate (langs het spoor) stond de oude zuivelfabriek. De fabriek werd in 1971 gesloten en sindsdien was het in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met een grote variatie aan verschillende huurders.

In 2021 is het gebouw gesloopt en staat alleen de schoorsteen er nog.

In de afgelopen jaren zijn er meerdere modellen getekend voor een nieuwe invulling van het terrein. Daarbij is ook onderzocht of transformatie van de melkfabriek naar woningen mogelijk zou zijn. Door de slechte staat en fabrieksafmetingen was het niet rendabel om deze fabriek uit de jaren 20 te transformeren naar woningen of appartementen. Er is daarom gekozen om het gebied opnieuw te ontwikkelen waarbij de geschiedenis van de plek als basis is gelegd.



foto van zuivelfabriek uit eerste helft van 20<sup>e</sup> eeuw gezien vanuit het spoor

## geschiedenis

Tot in de tweede helft van de negentiende eeuw werden melkproducten als boter en kaas vrijwel alleen op de boerderij gemaakt. Een belangrijke uitvinding was de melkcentrifuge in 1859. De Zweedse ingenieur 'De Laval' ontwikkelde in samenwerking met machinebouwer Alfa een 'separator', die kleine verontreinigingen verwijderde en in combinatie met een stoomturbine efficiënt werkte. Omdat nu grote hoeveelheden room konden worden geproduceerd, bespoedigde dit de mechanisatie en de stichting van zuivelfabrieken. Louis Pasteur ontdekte midden negentiende eeuw dat er een optimale temperatuur bestaat voor levensmiddelen. Pas vlak voor de Tweede Wereldoorlog werd pasteurisatie wettelijk verplicht.

Door bovengenoemde ontwikkelingen werd tussen 1890 en 1920 in vrijwel iedere plaats een zuivelfabriek opgericht. In het begin waren dit particuliere maar later vooral coöperatieve bedrijven omdat de boeren bij deze beheersvorm zelf betrokken bleven omdat het risico van mislukken gering was en zij iets terugzagen van de meeropbrengst.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog gaat de mechanisatie verder met onder andere de lopende band en de melkbussen-spoelmachine. De fabrieken werden uitgebreid en gemoderniseerd. In de naoorlogse jaren zijn er grote veranderingen: de melkprijs zakt in en er ontstaat een 'boterberg'. Later komen daar de verscherpte eisen i.v.m. het milieu

en de hygiëne bij. In 1950 sluiten de coöperatieve fabrieken in Wesepe (Nieuw Leven), in Colmschate (de Weteringen) en in Bathmen zich aaneen tot de 'Verenigde Coöperatieve Fabrieken Ijsseldal'. Ook hier was een belangrijke ontwikkeling de specialisatie: de fabriek in Colmschate werd verbouwd met het oog op de melkpoederproductie, in Bathmen werd in 1952 een kaasmakerij geopend en in Wesepe werd het assortiment consumptie melkartikelen steeds verder uitgebreid.

Vervolgens ging het fusieproces verder: eind jaren 60 was 'Coberco' ontstaan uit de coöperatieve bedrijven Comego te Zutphen, de Berkelstroom te Lochem en de Condensfabriek te Deventer. Binnen en buiten deze coöperatieve zuivelreus gingen in die jaren daarna diverse fabrieken dicht: Colmschate in 1971, Olst in 1973, Wesepe in 1981 en Bathmen in 1985.



foto van zuivelfabriek uit eerste helft van 20<sup>e</sup> eeuw gezien vanuit de spoorzone



foto van zuivelfabriek uit 1992

## locatie plangebied

Het gebied van de oude zuivelfabriek ligt achter de lintbebouwing van de Holterweg en de stationsweg en is vanaf de straat niet zichtbaar. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de spoorlijn.

Aan de oostzijde ligt tuincentrum "de Colm". Op dit terrein staan al 4 vrijstaande woningen. Tussen het tuincentrum en de Holterweg is nu het plan 'Hof Cellarius' in verkoop. Op deze locatie komen 12 vrijstaande woningen. Er is rekening gehouden met een calamiteitenverbinding richting de locatie van de oude zuivelfabriek. De hoofdonthuizing van het terrein blijft aan de Stationsweg.



drie plangebieden (NvJ Stationsweg Colmschate)

# toelichting stedenbouwkundig plan

## UITGANGSSITUATIE SPOORWEGLAWAAI

Langs het spoor is een hoge geluidsbelasting. Daarom moet er een gesloten wand naast het spoor worden gemaakt om het bouwen van woningen op de locatie mogelijk te maken. Deze gesloten wand grenst aan een groenzone langs het spoor waar tevens wadi's gepositioneerd staan.

Vanuit de regelgeving van Prorail wordt gebouwd op 8 meter vanuit het hart van de spoorbaan. Deze zone is door regelgeving vanuit ProRail slechts beperkt toegankelijk. Daarom dient deze strook onderhoudsarm uitgevoerd te worden zodat deze slechts minimaal betreden hoeft te worden. Op 8 meter afstand komt een geluidsscherm van ca 3 meter hoog. Het geluidsscherm zal ca. de eerste 25 meter vanaf de Stationstraat lager worden uitgevoerd.

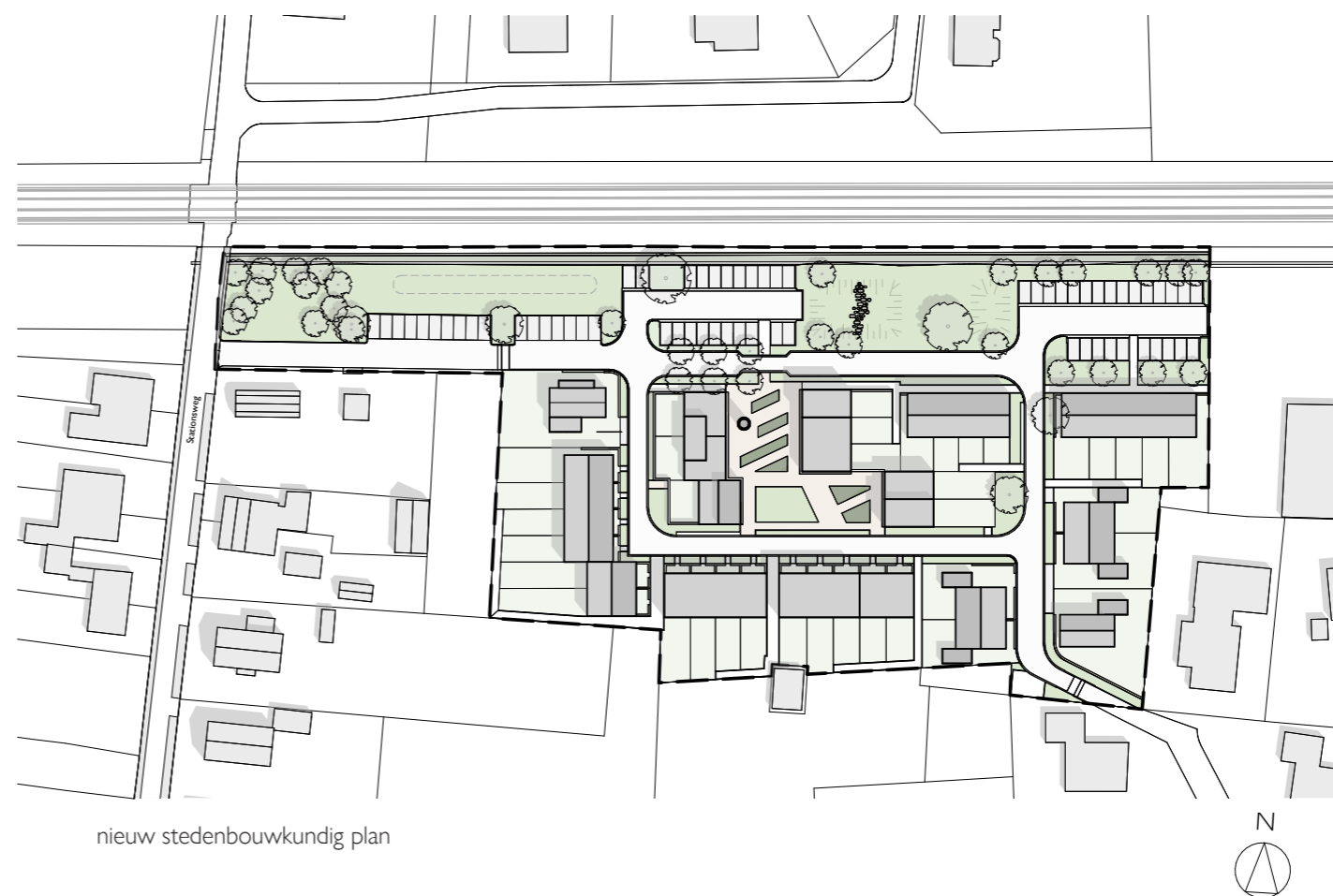
## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het verleden zijn er in samenspraak met de gemeente Deventer meerdere plannen ontwikkeld. Dit ging vooral over een dorps versus stedelijke uitstraling. Uiteindelijk is er gekozen voor een opzet vanuit een historisch thema waarbij in het midden van het gebied bebouwing moet komen met een sterke verwijzing naar de oude zuivelfabriek. Vanuit cultuur historische waarde en de identiteit van het gebied moet de bestaande schoorsteen behouden blijven. Vanuit beheersbaarheid, renovatiekosten en kosten voor instandhouding voor de toekomstige eigenaren zal de schoorsteen worden verlaagd naar 10 meter. Dit is een

goede hoogte is waarbij de karakteristieke waarde van de schoorsteen voor het gebied gehandhaafd blijft.

Het gebied is te verdelen in twee zones;

- A. Fabriekswoningen - De gesloten bebouwing in het midden met een industrieel karakter en plat dak
- B. Buurtwoningen - Rij-woningen, tweekappers en vrijstaande woningen in een groene setting gesitueerd rondom de fabriekswoningen. De daken van de woningen uitvoeren met een zadeldak.



nieuw stedenbouwkundig plan

### A - De fabriekswoningen - 17 industriële rijwoningen

In het midden worden 8 woningen gebouwd met een industrieel karakter die aansluit bij de architectuur van de voormalige zuivelfabriek. Aan de zuidzijde van het fabriekspein komen 9 rijwoningen in twee bouwblokken. Er zal een horizontale geleiding zijn met grotere dakoverstekken. Achter de woningen zijn de privé tuinen gesitueerd. De tuinmuren worden mee ontworpen met de woningen. De woningen worden uitgevoerd in rood/bruine baksteen die de fabrieksuitstraling versterkt. De Fabriek wordt uitgevoerd in platte daken en bestaat uit verschillende bouwlagen.

### B - De buurtwoningen - 21 woningen

Aan de oost-, en zuidzijde van het plangebied komen 21 hedendaagse dorpse woningen met een voortuin zodat het groene karakter gewaarborgd blijft. Zo wordt er een groene “rand” gecreëerd rondom de fabriekwoningen. De architectuur van de woningen is eenvoudig maar wel met een sterke eenduidige detaillering. De woningen worden uitgevoerd in een witte of licht-gele baksteen. De consistentie van kleurgebruik van de woningen vormen duidelijk een uniform geheel. De woningen worden in principe uitgevoerd in zadeldak in langsrichting. Incidenteel is een afwijking mogelijk. Alle daken hebben een antraciete kleur. De garages moeten

in een platdak uitgevoerd worden en zijn circa 3 meter hoog.

### Erfafscheidingen

Om zo veel mogelijk het contrast te krijgen tussen de industriële bebouwing in het midden van het gebied en de randen willen we de zichtbare erfafscheidingen van de fabriekswoningen grenzend aan het fabriekspein uitvoeren in baksteen. Op de grens van voortuin en openbaar gebied bij de buurtwoningen komt een lage groene haag om zo het contrast met de fabriekswoningen nog verder te vergroten. In het gehele gebied zijn schuttingen op de grens met openbare gebied niet toegestaan. Bij de achtertuinen komen in principe alleen groene afschermingen.

### Centraal plein

In het midden van het gebied, rondom de schoorsteen wordt een publiek plein gemaakt omringd door de fabriekswoningen. In de basis is het een stenig plein ingevuld met groene scherven. Ook wordt er ruimte gemaakt voor een groen speelveld voor de kinderen. De schoorsteen (hoogte ca 10 meter) staat niet in het midden maar dicht tegen een van de voorgevels. Het is daardoor niet een te “belangrijk” object geworden maar geeft wel sfeer.

### Parkeren

Parkeren staat in nota van uitgangspunten en wordt verder uitgewerkt in de parkeervisie. Het parkeren is vooral gesitueerd in twee parkeercoffers langs het spoor in het groen.

### Bestrating

De kracht van deze stedelijke invulling ligt in het karakter van de bestrating.

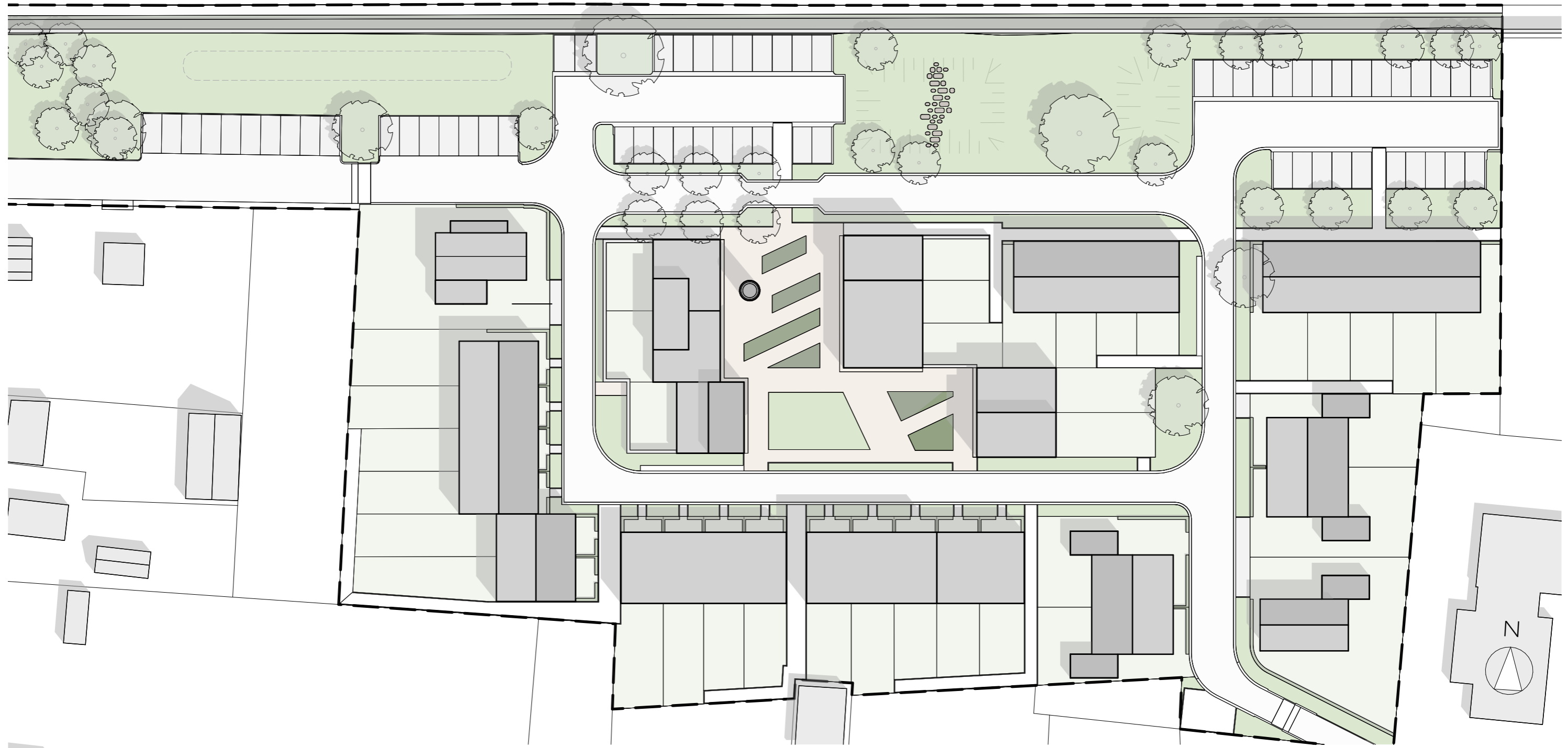
In het zuivelkwartier worden drie verschillen gemaakt.

- 1. Het fabrieksterrein met de grotere betonplaten en groene scherven.
- 2. De bestrating van dikformaat klinkers voor de wegen
- 3. grasbetonstenen voor de parkeercoffers

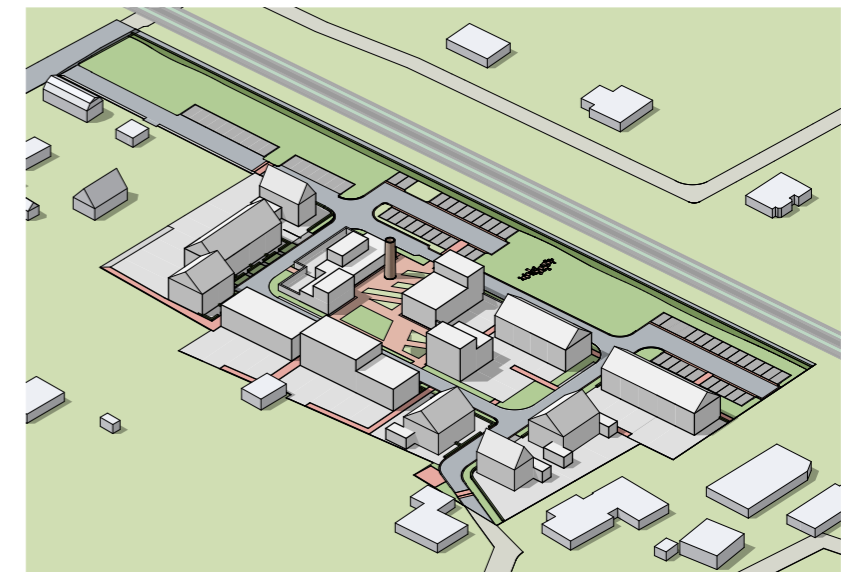
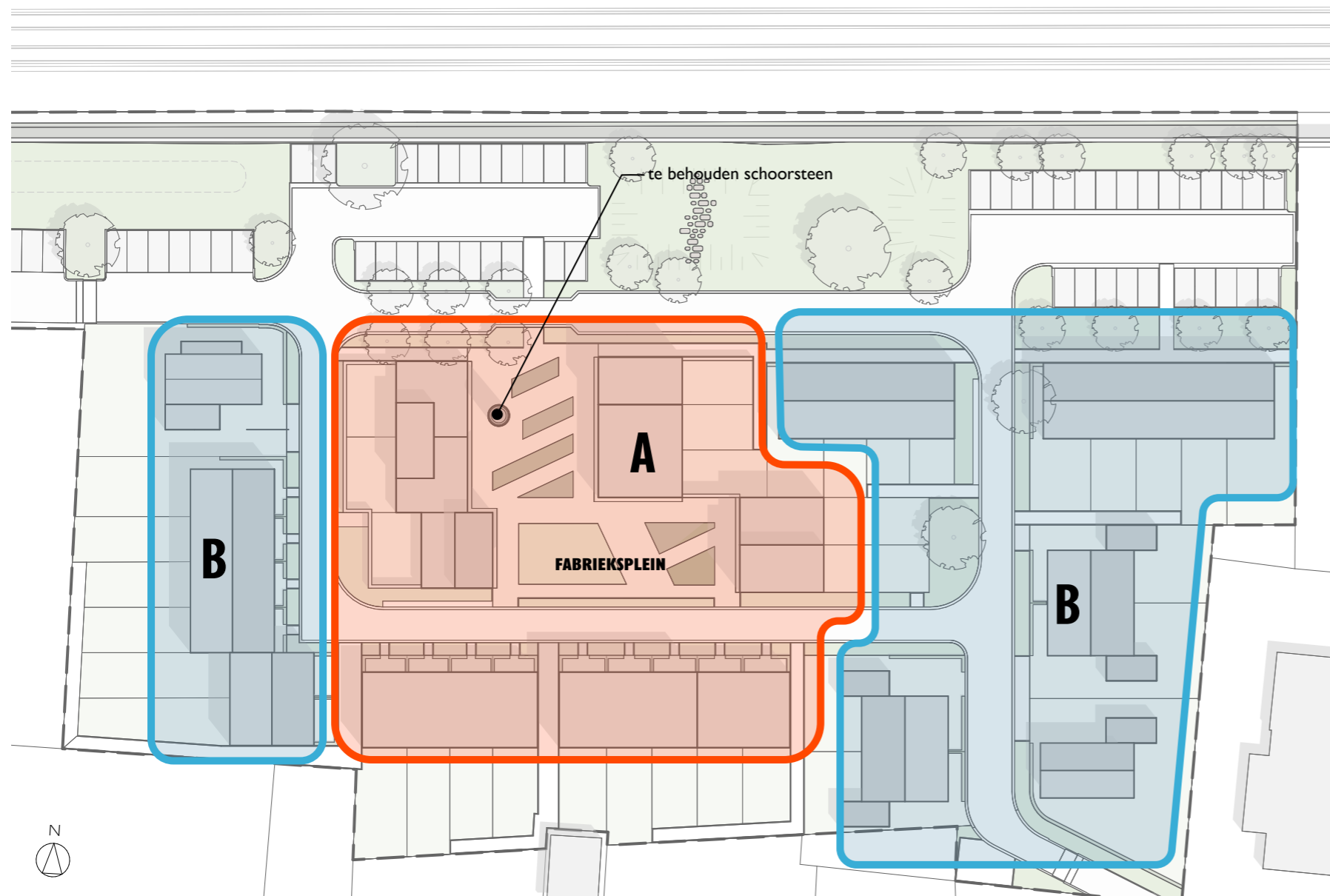
De bestaande gebakken klinkers worden, indien technisch mogelijk, hergebruikt in het nieuwe plan en aangevuld met een vergelijkbare gebakken steen waar nodig. Het straatprofiel oogt informeel waarbij er geen verhoogde stoepranden toegepast worden. De bestrating loopt rustig over in een groenstrook met daarachter de haag. Op deze wijze wordt een landelijk groene uitstraling verkregen.



# de Zuivelfabriek - Masterplan



# beeldkwaliteitsplan bebouwing - gebieden



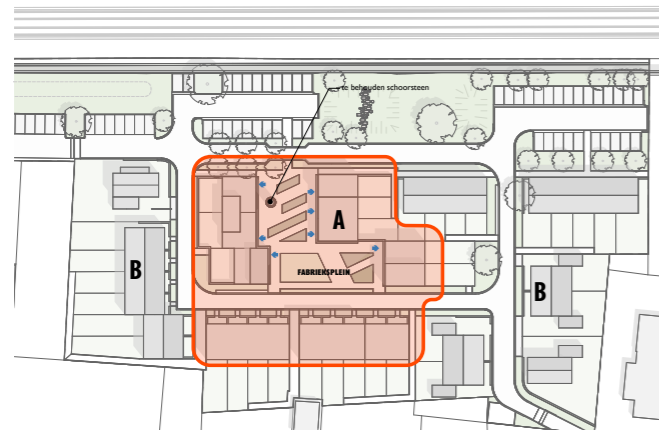
-  **A - DE FABRIEK** - 17 woningen
-  **B - DE BUURT** - 21 woningen

# gebied A - de fabriekswoningen

## algemeen

De fabriekswoningen bevinden zich in het kern van het plan en alle voorgevels grenzen aan het Fabriekspein. Op dit plein heeft de voormalige zuivelfabriek gestaan en staat de originele schoorsteen van de fabriek.

De fabriekswoningen refereren sterk naar de architectuur van de voormalige fabriek en hebben daarom een industrieel en stenig karakter. De 17 woningen vormen een hof met een eenduidige architectuurstijl.



→ positie voordeuren aan fabriekspein



## massa/hoofdvorm

- nokhoogte = goothoogte, bebouwing varieert tussen 1, 2 en 3 bouwlagen.
- alle gevels grenzend aan de het fabriekspein dienen te worden behandeld als voorgevel. Hier zit tevens de voordeur.
- de beeldbepalende kopgevels gericht op het Fabriekspein krijgt een accent. Bijvoorbeeld d.m.v. een erker, hoekraam en/of bloemkozijn.

## architectuur + detaillering

- hedendaagse architectuur en detaillering wordt toegepast
- eenvoudige ingetogen blokken met grote gevelopeningen.
- diepte in de gevel door penanten, overstekken, luifels etc.
- woningen hebben een horizontale geleiding
- hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer

## materiaal + kleurgebruik

- kleur metselwerk donkere aarde tinten. Bruin/rood
- evenwichtig materiaal/kleurgebruik. Accentkleuren t.p.v. kozijnen, dakranden, gevelvlakken etc. volledig licht of volledig donkere materialen toepassen.
- accenten kunnen gemaakt worden d.m.v. een afwijkende kleur metselwerk, voegwerk, bijzondere metselwerk verbanden of ton-sur-ton stucwerk vlakken.
- Dakranden en kozijnen hebben eenzelfde kleur, dit kan wit of donker zijn. Draaiende delen mogen een afwijkende kleur hebben.



blokken met massieve uitstraling



verschillende metselwerk verbanden



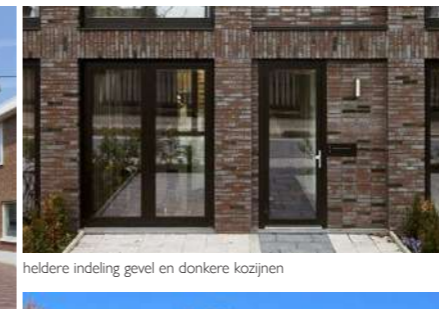
accenten in ton sur ton



blokken met massieve uitstraling



accentueren van horizontale lijnen.



heldere indeling gevel en donkere kozijnen



per bouwblok een uniform geheel. Alle accenten in dezelfde kleurtoon



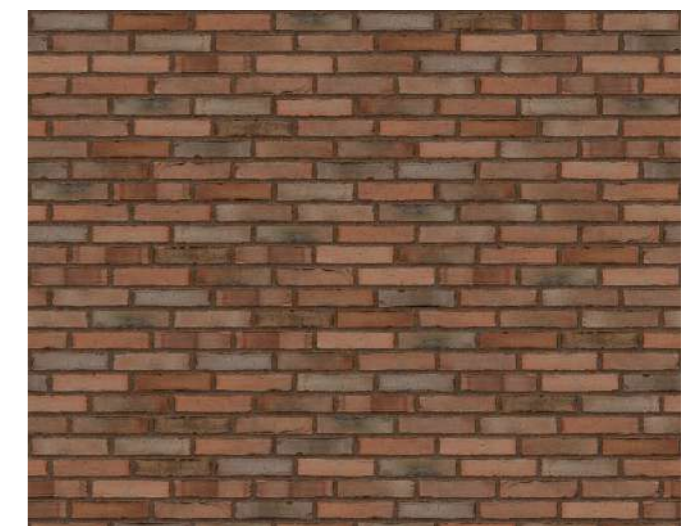
bijzonder vijfhoekige latei van bestaande fabriek dient ter inspiratie te worden gebruikt en waar mogelijk op abstracte wijze geïntegreerd te worden in een nieuw ontwerp.



zij-erfscheiding onderdeel van architectuur

## erfscheidingen

- de erfscheidingen zijn mee ontworpen met het gebouw
- erfscheidingen bestaan uit dichte bakstenen tuinmuren in combinatie met klimgroen.
- verbijzondering aan erfscheidingen die grenzen aan fabriekspein is noodzakelijk
- bergingen grenzend aan het openbaar gebied worden integraal mee ontworpen met de erfscheiding. De berging wordt uitgevoerd in een donkere tint.



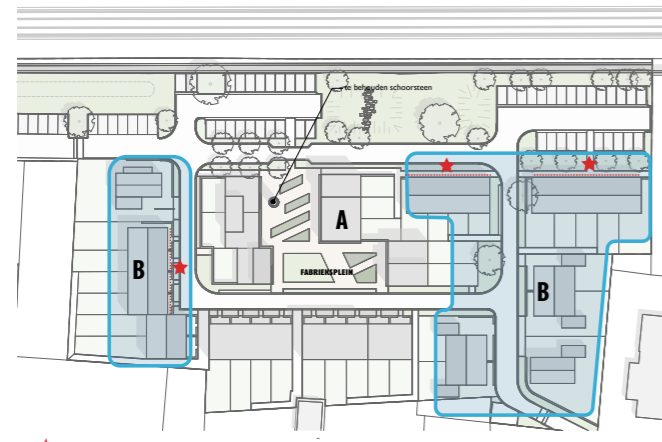
kleurtoon baksteen - rood / bruin

# gebied B - de buurtwoningen

## algemeen

De Buurtwoningen bevinden zich rondom de fabriekswoningen en kenmerken zich voornamelijk door het toepassen van een lichte effen steen. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap. In totaal bestaat de Buurt uit 21 woningen waaronder :

- 15 rijwoningen,
- 4 twee-onder-een kap woningen
- 2 vrijstaande woningen.



★ verbijzondering in gevellijn



## massa/hoofdvorm

- nokhoogte max. 11,5 meter. goothoogte max. 6,5 meter
- hellingshoek minimaal 40 graden
- de beeldbepalende kopgevels grenzend aan de straatzijde krijgt een accent. Bijvoorbeeld d.m.v. een erker, hoekraam en/of bloemkozijn.
- langere gevels met rijwoningen met dezelfde rooilijn hebben een verbijzondering in de gevel.

## architectuur + detaillering

- eenvoudige ingetogen blokken met grote gevelopeningen.
- diepte in de gevel door penanten, overstekken, luifels etc.
- woonblokken worden als een geheel ontworpen.
- inbouw nestkasten zijn onderdeel van accenten in gevel.
- hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en aansluiten op duurzame vorm van waterberging of – afvoer.

## materiaal + kleurgebruik

- kleur metselwerk een lichte geel/beige kleur ( donkere kleuren als bruin en rood zijn niet toegestaan)
- evenwichtig materiaal/kleurgebruik. 1 basissteen in combinatie met 1 accentkleur
- accenten kunnen gemaakt worden d.m.v. een afwijkende kleur metselwerk, voegwerk, bijzondere metselwerk verbanden of stucwerk vlakken of houtaccenten met echt hout.
- Dakranden en kozijnen hebben eenzelfde kleur, dit kan wit of donker zijn. Draaiende delen mogen een afwijkende kleur hebben.

## erfafscheidingen

- de erfafscheidingen aan openbaar gebied zijn groene hagen (schuttingen niet toegestaan)
- bergingen grenzend aan het openbaar gebied worden integraal mee ontworpen met de erfafscheiding. Bergingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn van zwart of worden in dezelfde steen gemetseld als het woonhuis.
- Erfafscheidingen aan de voorgevel bestaat uit een lage groene haag.



strakke architectuur & gele gevelsteen



accenten in metselwerk



accenten in het metselwerk



moderne uitstraling & alle accenten in lichte toon uitgevoerd



inbouw neststenen in kleur baksteen en onderdeel van architectuur



heldere indeling geve, donkere kozijnen en verfijning in gevelmetselwerk. accent in echte houten delen is mogelijk.



dakkapellen mee ontworpen



grote kozijnopeningen tot peilniveau

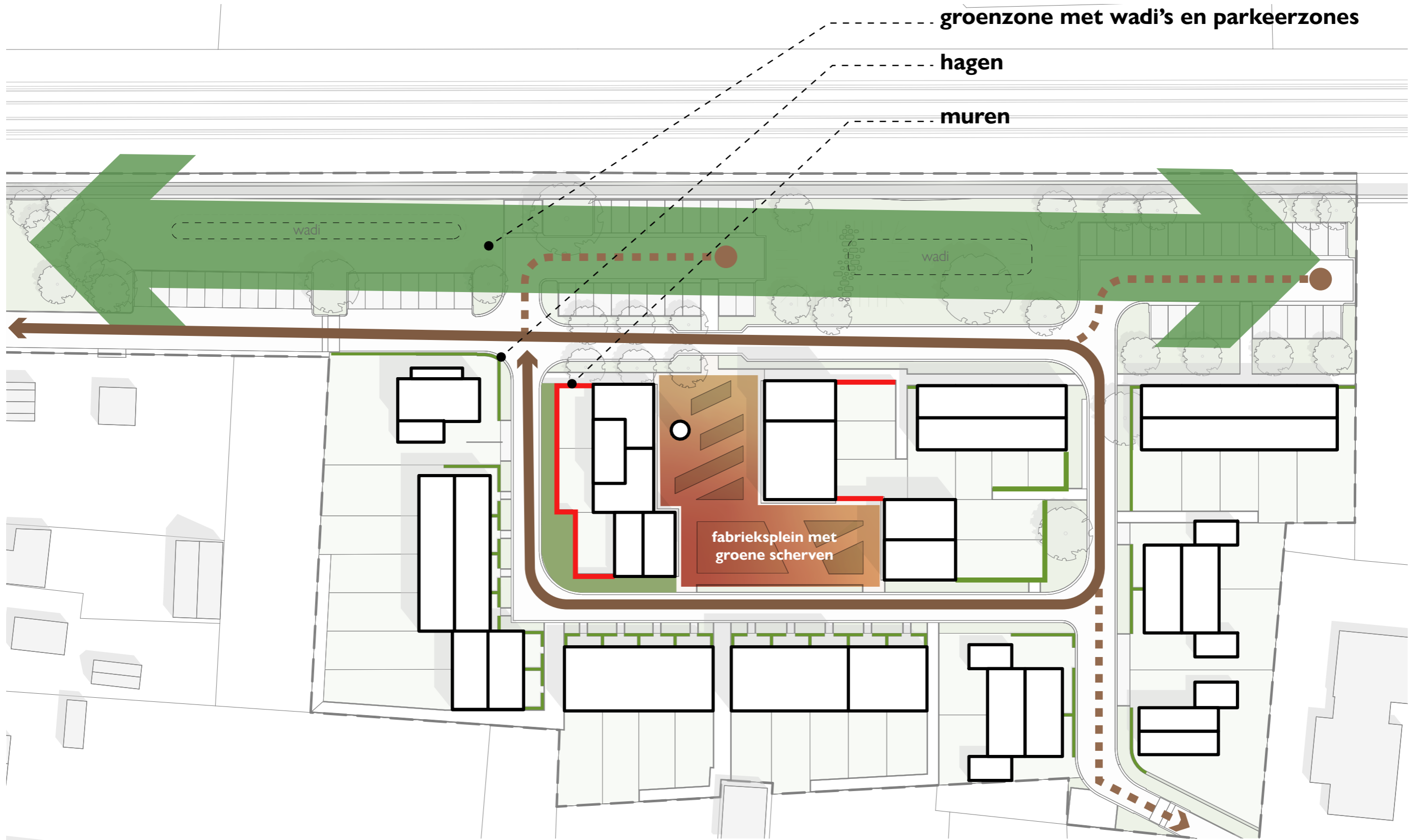


heldere indeling geve, donkere kozijnen en verfijning in gevelmetselwerk. accent in echte houten delen is mogelijk.



kleurtoon baksteen - donkere pan met gele / licht beige effen steen

# groenvisie



# referenties groenvisie

Bloeiboog biodiversiteit



Klimaat adaptief ontwerp



Industrieel karakter



Industrieel karakter



Spelen in waterinfiltratiezone



Kindvriendelijke woonbuurt

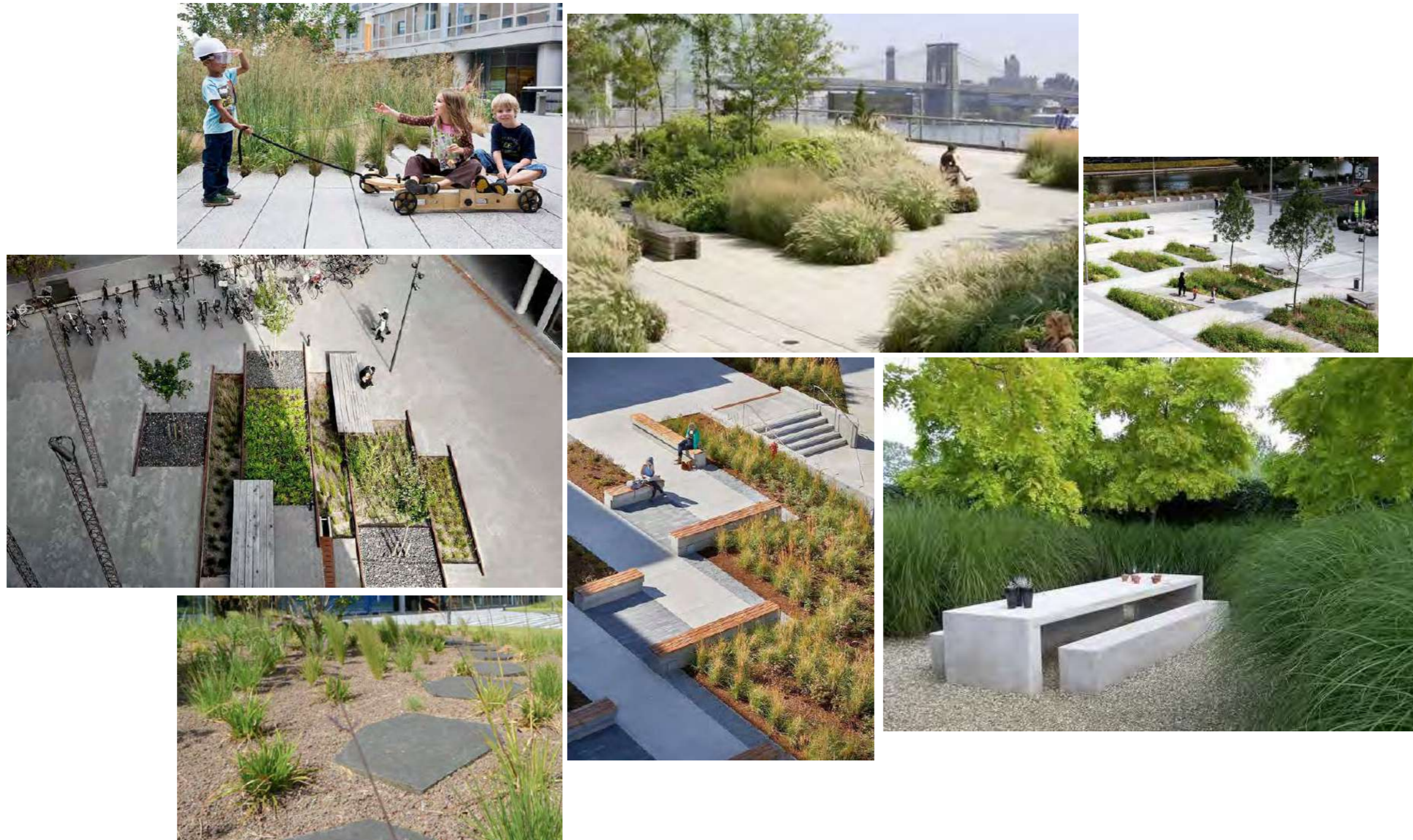


Dubbelgebruik landschap



Parkeren in de boomgaard

# referenties fabrieksplein



# parkeervisie

