

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Bathmenseweg 34 Lettele - Nota van Uitgangspunten en Anterieure Overeenkomst

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-07-2023
Notanummer	: 2023-622
Datum	: 4-07-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 2023 06 20 Nota van Uitgangspunten _ Bathmenseweg 34 Lettele_def wijzigingen verwerkt.pdf,2023 06 29 AOK_eenzijdig ondertekend.pdf

### Parafering

<li>28-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>28-06-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 28-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 30-06-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

5-07-2023

B & W d.d.: 4-07-2023

### Besluit

1. De 'Nota van Uitgangspunten Bathmenseweg 34 Lettele' vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van 5 bouwrijpe kavels op het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele aan te gaan

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

### Inleiding

Eind 2021 is een intentieovereenkomst afgesloten met Dyckstaete BV betreffende de herontwikkeling van de locatie Bathmenseweg 34 in Lettele. Op deze kavel is het café/zalencentrum 't Spikker gevestigd. Het zalencentrum wordt steeds minder gebruikt. Met alleen het café gedeelte is de totaalexplotatie verlieslijdend en naar verwachting in de toekomst ook niet rendabel te krijgen.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in sloop van het huidige, verouderde zalencentrum. Op het vrij komende gedeelte en bijbehorende parkeerterrein ontstaat daardoor ruimte voor vijf bouwrijpe kavels voor levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren. Het café / cafetaria-gedeelte blijft daarbij behouden en zal na een verbouwing in afgeslankte vorm een doorstart maken. De uitgifte van deze vijf kavels is nodig om de gedeeltelijke sloop en doorstart in financiële zin mogelijk te maken.

In de aangegane intentie overeenkomst is een stapsgewijze besluitvorming over het onderzoek naar de haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling opgenomen.

De eerste stap zag toe op bestuurlijke besluitvorming over ruimtelijke/programmatische aspecten van de herontwikkeling. Op 14 juni 2022 is door het college ingestemd met het verzoek van initiatiefnemer om op het vrijkomende terrein 5 bouwrijpe kavels te realiseren waarop kleine grondgebonden levensloopbestendige woningen kunnen worden gerealiseerd voor de doelgroep senioren. De raad is over dit besluit geïnformeerd omdat het ontwikkelprogramma afwijkt van de "Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, vaststellingsdatum 22-12-2021".

In de daaropvolgende 2e stap is een Nota van Uitgangspunten en een Anterieure Overeenkomst opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd voor het vervolgtraject. Beide documenten liggen ter besluitvorming voor. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een nieuwe toekomstbestendig invulling geven aan het terrein Bathmenseweg 34 in Lettele waarbij het huidige, verouderde zalencentrum wordt gesloopt en vervangen door 5 bouwrijpe kavels ten behoeve van levensloopbestendige woningen voor ouderen én waarbij het café / cafetaria-gedeelte in afgeslankte vorm een doorstart maakt. Daarmee blijft een voorziening voor Lettele behouden en krijgen inwoners (doelgroep senioren) van Lettele via een voorrangregeling als eerste de mogelijkheid om naar een nieuwe, levensloopbestendige, woning te verhuizen. Daarmee wordt deels ook in doorstroming op de lokale woningmarkt voorzien.

### **Kader**

- Chw bestemmingplan Deventer, stad en dorpen deel D.
- Deventer Woonvisie 'Meer dan Gewoon' (2018)
- Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, vaststellingsdatum 22-12-2021
- Intentieovereenkomst Bathmenseweg 34 Lettele.
- BenW besluit d.d. 14 juni 2022 stap 1 Intentieovereenkomst Bathmenseweg 34 (ruimtelijke programma aspecten)

### **Betrokken partijen en participatie**

In het voortraject is met het plaatselijk belang Lettele gesproken over de ruimtelijke programmatische invulling van het terrein.

De voorliggende uitwerking is door Dyckstaete BV en de huidige eigenaar van het zalencentrum toegelicht aan inwoners van Lettele tijdens een drukbezochte inloopbijeenkomst. Er waren 100 huishoudens uitgenodigd, circa 60 buurtbewoners waren aanwezig. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Tijdens de bijeenkomst zijn geen negatieve reacties vernomen. De genodigden waren positief en verwachtte al woningbouw op de locatie. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat het plan op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1:

In de Nota van Uitgangspunten is een voorrangregeling opgenomen voor inwoners

van Lettele en het buitengebied (met postcode Lettele). Dit is gedaan omdat het college bij haar eerdere besluit over deze herbestemming akkoord is gegaan met een afwijking van het woonbeleid mits de kavels uitsluitend beschikbaar zijn voor inwoners uit Lettele.

In de Nota van Uitgangspunten is een specifieke omschrijving opgenomen wat verstaan wordt onder een levensloopbestendige woning voor de doelgroep senioren. Dit is gedaan omdat het college bij haar eerdere besluit over deze herbestemming akkoord is gegaan met een afwijking van het woonbeleid mits de kavels uitsluitend bestemd worden voor levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren.

Om speculatie gedurende een bepaalde periode tegen te gaan is er in de anterieure overeenkomst een zelfbewoningsbeding opgenomen, met daaraan gekoppeld een kettingbepaling en een boetebepaling. Dit zelfbewoningsbeding geldt voor een periode van 5 jaar en vangt aan met ingang van de dag van inschrijving in het bevolkingsregister.

Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat het plan een tekort kent van 4 parkeerplaatsen op het meest drukke moment (zaterdagavond, café bezoek). Uit datzelfde onderzoek blijkt ook dat in de omgeving hiervoor voldoende rest parkeercapaciteit aanwezig is. In de huidige situatie (café met zalencentrum) is (/was) hier bij drukke avonden ook sprake van en wordt er ok gebruik gemaakt van de aanwezige restparkeercapaciteit.

#### **Besluitpunt 2:**

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar de risico's afgedekt.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de kavels voor niet meer dan €200.000 excl. btw mogen worden aangeboden.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer een in gebruik genomen strook grond weer 'in oorspronkelijke staat (trottoir) teruggeeft' aan de gemeente.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de ontsluiting/woonerf alsmede het bestaande Jenspad toekomstige openbare ruimte wordt. Het definitief inrichtingsplan daarvoor moet voldoen aan het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte.

In de anterieure overeenkomst is een zekerstelling in de vorm van een waarborgsom opgenomen. Hiermee worden de financiële risico's voor de gemeente juridisch afgedekt.

Door de initiatiefnemer is in de ondertekende anterieure overeenkomst één handmatige aanpassing doorgevoerd en voorzien van een paraaf. Dat betreft een kleine correctie van de begrenzing van het plangebied. Deze aanpassing is correct en akkoord en kan bij de ondertekening van de anterieure overeenkomst voorzien worden van een paraaf. Deze ene aanpassing komt wel op de volgende plekken terug: bijlage 1, bijlage 3, bijlage 4 paragraaf 1.4, bijlage 8 en bijlage 9.

#### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst een zekerstelling in de vorm van een waarborgsom opgenomen waarmee de financiële risico's voor de gemeente juridisch zijn afgedekt.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het aangaan van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het aangaan van de overeenkomst wordt de benodigde planologische procedure verder voorbereid en opgestart. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan in september voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Inzet is om de procedure onder de huidige wetgeving plaats te laten vinden.



# Plan Bonekamp

## Bathmenseweg 34 Lettele

Nota van Uitgangspunten

Uitgave : Inbreidingslocatie Deventer  
Naam : Arnoud van Sisseren/ Menno Baten  
Mail : [a.van.sisseren@deventer.nl](mailto:a.van.sisseren@deventer.nl)  
Datum : 20 juni 2023

## Inhoud

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1. Nota van Uitgangspunten	4
1.2. Aanleiding herontwikkeling	4
1.3. Beoogd maatschappelijk effect	4
1.4. Plangebied en Exploitatiegebied	4
<b>2. Beleidsmatige context</b>	<b>5</b>
2.1. Omgevingsvisie	6
2.2. Routekaart Lettele wonen en voorzieningen	6
<b>3. Doelgroep en programma</b>	<b>7</b>
3.1. Woningen	7
<b>4. Stedenbouwkundige inpassing</b>	<b>8</b>
4.1. Randvoorwaarden	8
4.2. Voorgesteld plan	10
4.3. Beeldkwaliteit	11
<b>5. Groen en buiten ruimte</b>	<b>12</b>
<b>6. Participatie</b>	<b>13</b>
<b>7. Inrichtingsplan – openbaar/privé</b>	<b>14</b>
<b>8. Verkeer &amp; parkeren</b>	<b>14</b>
<b>9. Milieuaspecten</b>	<b>15</b>
<b>10. Wateraspecten</b>	<b>16</b>
10.1. Kaders gemeente	16
10.2. Eisen particuliere infiltratievoorziening	17
10.3. Geohydrologisch onderzoek	17
10.4. Opstellen waterstructuurplan	17
10.5. Kaders waterschap	17
<b>11. Archeologie</b>	<b>18</b>
<b>12. Natuurinclusief Bouwen</b>	<b>18</b>
<b>13. Flora en Fauna onderzoek</b>	<b>18</b>
<b>Bijlagen – overige beleidsmatige context</b>	<b>19</b>
14.1 Milieu en Duurzaamheid	19
14.2 Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen	22
14.3 Welstandsnota	24

# 1. Inleiding

## 1.1. Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Bathmenseweg 34 te Lettele (plan Bonekamp). In de nota zijn kaders opgenomen voor de ontwikkeling van de locatie. In de haalbaarheidsfase worden deze kaders meegegeven aan de initiatiefnemer om de haalbaarheid van het plan aan te tonen.

Deze Nota van Uitgangspunten wordt/is voor vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders van gemeente Deventer.

De Nota van Uitgangspunten is samen met de anterieure overeenkomst de basis voor het vervolg. De nota van uitgangspunten wordt vertaald naar bestemmingsplan/omgevingsplan welke nodig is om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het uit te werken bouwplan en inrichtingsplan worden getoetst aan voorliggend document.

## 1.2. Aanleiding herontwikkeling

Op de locatie Bathmenseweg 34 is initiatiefnemer Dyckstaete B.V. voornemens om het bestaande café met zalencomplex te transformeren naar een woningbouwlocatie. Het huidige pand wordt gedeeltelijk gesloopt en het oude café gedeelte met wonen op de verdieping wordt behouden.

Eerdere onderzoeken naar transformatie van het gehele huidige gebouw is geen haalbare optie gebleken gezien de beperkte mogelijkheden van het gebouw. De vorm en indeling is te beperkend om er een goede woon- en leefomgeving in te creëren.

Door initiatiefnemer Dyckstaete B.V. is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document.

## 1.3. Beoogd maatschappelijk effect

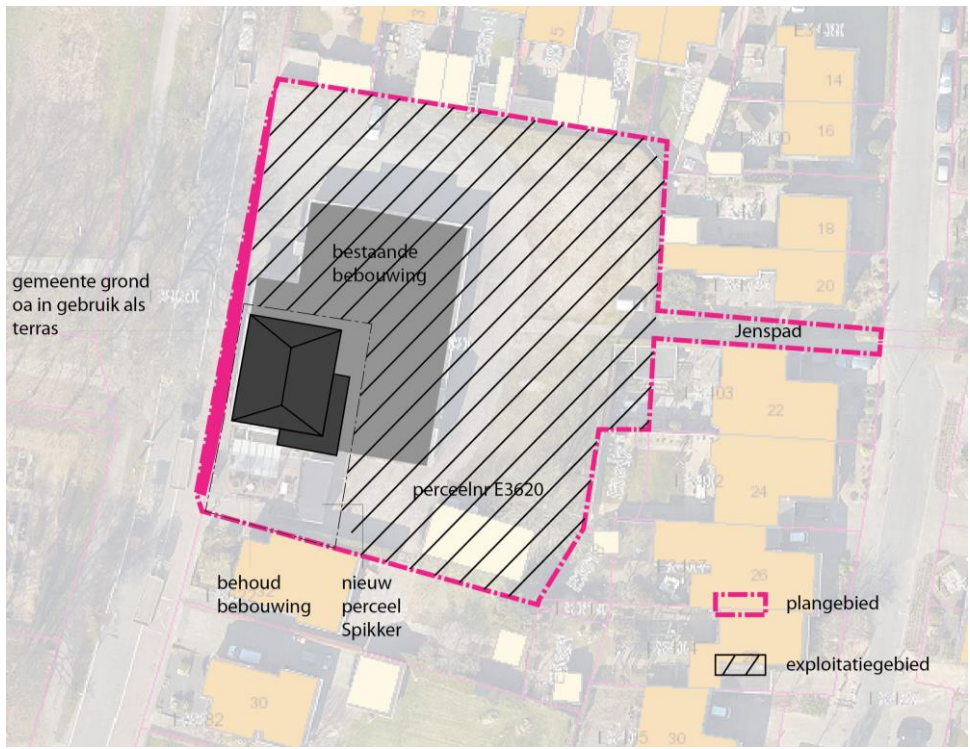
De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de café/cafetaria functie voor het dorp Lettele. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de ruimtelijk kwaliteit van het terrein. Daarnaast beoogd de ontwikkeling om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

## 1.4. Plangebied en Exploitatiegebied

Het plangebied beslaat de kavel met nr. E3620 en is op dit moment nog in eigendom van de familie. Het eigendom betreft ook het Jenspad, het pad dat de locatie verbindt met de Wichinksweg en achterliggende buurt.

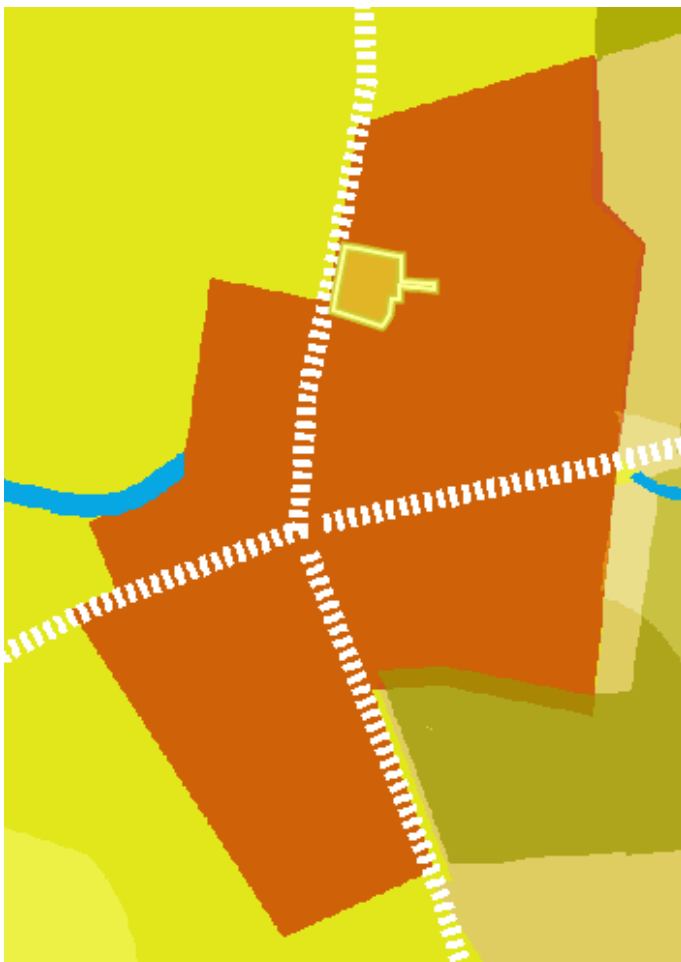
De familie Spikker heeft over de ontwikkeling van een deel van hun eigendommen een overeenkomst afgesloten met ontwikkelaar Dyckstaete B.V. Over de integrale uitwerking worden echter in de overeen te komen anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over een groter gebied. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in plangebied en exploitatiegebied. Onder het plangebied valt ook een strook grond voor het café waar nu een gedeelte van het terras op ligt. Het exploitatiegebied valt hierbinnen en betreft het gedeelte van het plangebied waar de toekomstige woningen met toegangsweg worden gerealiseerd. Daarover is fam. Spikker een volmacht overeengekomen met Dyckstaete BV. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in de over een te komen anterieure overeenkomst door de verschillende partijen daarover afspraken worden vastgelegd. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied en exploitatiegebied opgenomen.





*Afbeelding begrenzing Plangebied en Exploitatiegebied*

## 2. Beleidsmatige context



## **2.1. Omgevingsvisie**

De omgevingsvisie omschrijft voor Lettele de volgende ambities:

1. Lettele heeft een sterke eigen identiteit door het historische gegroeide landelijke en dorps karakter.
2. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten met hun gevarieerde, compacte en individuele bebouwing zijn er belangrijke onderdelen van. We willen het karakter behouden en zo mogelijk versterken. Voor toekomstige ontwikkelingen is vooral binnen de bebouwde kom ruimte.
3. We geven ruimte voor ontwikkeling van het 'gemengde dorpsmilieu' aan de Oerdijk en de Bathmenseweg. Concentratie en functiemenging zijn belangrijk voor zittende en nieuwe ondernemers.

Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past binnen de Omgevingsvisie. Een mogelijke verdichting van bebouwing en woningen is op deze plek denkbaar mits het voldoet en past in de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

## **2.2. Routekaart Lettele wonen en voorzieningen**

In december 2021 heeft de gemeenteraad de routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen vastgesteld. Eind 2021 is er een intentieovereenkomst afgesloten met Dyckstaete BV inzake de locatie Bathmenseweg 34 in Lettele. Op deze kavel is het café/zalencentrum 't Spikker gevestigd. In samenspraak met de eigenaren en de ontwikkelende partij kan er tot een rendabele ontwikkeling van 5 grondgebondenlevensloopbestendige woningen worden gekomen voor de doelgroep ouderen. Dat is na(ast) de doelgroep van starters een belangrijke aandachtsgroep waarbij ook doorstroming op de woningmarkt van Lettele ontstaat. Het zalencentrum wordt gesloopt, maar op deze manier kan het cafégedeelte met daaraan toegevoegd een cafetaria voor Lettele worden behouden. Dat is een belangrijke voorziening voor het dorp en komt de leefbaarheid ten goede.

## 3. Doelgroep en programma

Het plan beoogt 5 bouwrijpe kavels te realiseren waarop kleine grondgebonden levensloopbestendige woningen kunnen worden gerealiseerd voor de doelgroep senioren.

Er is afgesproken dat voor de kavels een voorrangsregeling gaat gelden voor inwoners uit Lettele. Daarmee wordt verwacht dat er een verhuisbeweging op gang komt waardoor er wel woningen vrij komen die geschikt kunnen zijn voor starters uit Lettele.

### 3.1. Woningen

Uitgangspunt is dat er op 5 kavels ruimte geboden wordt om 5 levensloopbestendige woningen te realiseren voor de doelgroep senioren. Die kavels zijn niet duurder dan € 200.000,- excl. btw per stuk.

Een levensloopbestendige woning voor senioren geschikt wordt als volgt omschreven:

“Levensloopbestendig voor senioren geschikt betekent een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen maar specifiek voor bewoners in de oudere levensfase. Hierbij is de woning bij oplevering al toegankelijk voor mensen met een verminderde mobiliteit, waar alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

De beoogde kleinere tuinen sluiten ook aan bij de doelgroep.

De uitwerking van het woonprogramma wordt, voor zover mogelijk is, ook vertaald via de planregels in het bestemmingsplan. Denk daarbij aan bouwvlak en maximale bouwhoogten.

Voor de woningen gelden verder (voor zover relevant) de volgende uitgangspunten:

#### Vorrangsregeling verkoop kavels aan inwoners Lettele

Bij de verkoop van alle 5 de kavels hanteert de exploitant de volgende voorrangsregeling:

1. Toepassingsgebied
  - a. Deze voorrangsregeling is van toepassing bij de uitgifte van de 5 bouwterreinen voor particuliere woningen in het bouwplan Bonekamp aan de Bathmenseweg te Lettele.
2. Maatschappelijke/sociale binding
  - a. De toewijzing van de bouw kavels is deze voorrangsregeling uitsluitend van toepassing op inwoners van het dorp Lettele en het buitengebied met postadres Lettele.
  - b. De voorrangsregeling is van toepassing op alle 5 van de uit te geven bouw kavels. Deze bouw kavels worden hierna verder aangeduid als ‘gebonden kavels’.
3. Procedure
  - a. Bij uitgifte van bouw kavels worden in eerste instantie de inwoners van Lettele, waarin de uitgifte plaatsvindt, in de gelegenheid gesteld zich in te schrijven op de gebonden kavels.
  - b. Communicatie over de verkoop over de bouw kavels vindt in beginsel lokaal plaats.
  - c. Indien er minder inschrijvers/ kopers zijn dan kavels, worden de overgebleven gebonden kavels op de vrije markt aangeboden (na een periode vanaf start verkoop tot 3 maanden).

#### Zelfbewoningsplicht

Voor de te realiseren woningen op de 5 bouwrijpe kavels wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit betekent dat de koper van een kavel de daarop te realiseren woning gedurende de eerste 5 jaren zelf (met zijn eventuele gezinsleden) dient te bewonen (dan wel een 1-graads bloedverwant) en bij verkoop alleen mag aanbieden aan eigenaar-bewoners

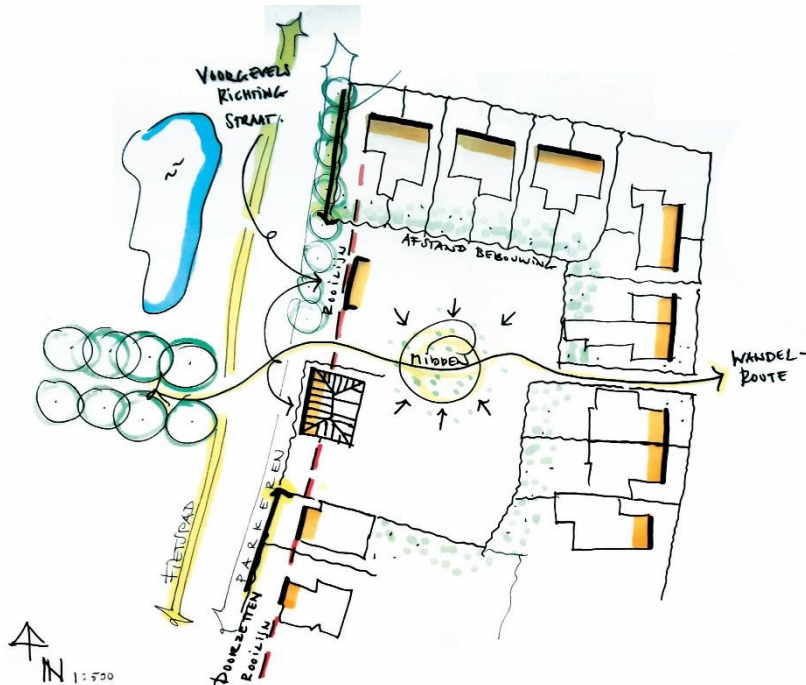
#### Realisatieafspraken

Deventer heeft een flinke woningbouwopgave. Om stadsbreed tot een continue bouwstroom te komen, worden met de ontwikkelende partijen in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over planning en realisatie.

## 4. Stedenbouwkundige inpassing

### 4.1. Randvoorwaarden

De locatie vraagt om een ontwerp dat aansluit bij het karakter van de Bathmenseweg en een goed woonklimaat op het middenterrein/achterterf waarborgt.



Voor de beoogde ontwikkeling op de voorliggende locatie gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Oppakken van de rooilijn van de lintbebouwing aan de Bathmenseweg
- Representatieve gevels naar de openbare weg
- Behoud van wandelroute Jenspad/ mogelijkheid over het terrein vanuit de buurt naar de Bathmenseweg te komen. Deze verbinding wordt openbare ruimte die in eigendom komt van de gemeente.
- Afstand tot en aansluiten op de bestaande achtertuinten
- Parkeren op eigen terrein en cluster het bezoekersparkeren
- Doorzetten van het profiel aan de Bathmenseweg
- Maximale bouwhoogtes woningen: goothoogte 4 meter en nokhoogte 9 meter



*Luchtfoto huidige bebouwing Bathmenseweg 34.*



*Zicht op café/zalencentrum Spikker vanaf de Bathmenseweg*



*Zicht richting het zuiden – bomenlaan*



Jenspad gezien vanaf de Wichinksweg

## 4.2. Voorgesteld plan



### LEGENDA

- 1 Behoud origineel hoofdgebouw van het 'Spikker' behoud dorpscafé / cafeetaria functie
- 2 Sloop feestzaal en bijgebouwen gestoppeld woonevenement
- 3 Te kappen boom Fraxinus Excelsior
- 4 5 nieuwe woonkavels / levensloopbestendige woningen max. grondhoogte 3m, nok maximaal 10m.
- 5 Nieuwe rijweg ontlastend type n.t.b. / over te dragen aan gemeente
- 6 Behoud en doorkoppeling met het Jenspad rijweg zodat er direct op aan / over te dragen aan gemeente
- 7 haag als erfgrensoverheid, Carpinus betulus dubbel aangeplant, 7 per m<sup>2</sup>, 85-100cm handdoelmaat
- 8 Nieuwe bomen, Leilbomen Liquidambar styraciflua voorbereiden en bereiden plantgat, 16-20 handdoelmaat
- 9 Totaal van 22 parkeren plaatsen, combinatie langparkeer en kortparkeer op grasbetonvloeren
- 10 Verlichting 3 stuks
- 11 Ruimte om afvalcontainers te plaatsen.
- 12 Deelgrond weer terug aan de gemeente.

Project: Landschappelijke inpassing  
 Naam: Lettele Spijker Variant 3  
 Adres: Bathmansweg 34  
 Woonplaats: Lettele

Getekend: RV  
 Datum: 24 Jan. 2023  
 Gecontroleerd: JH  
 Schaal: 1:500

Status: Concept ontwerp  
 Aantal pag: 3/5  
 Formaat: A3  
 Noord: A

Tekening van januari 2023

### 4.3. Beeldkwaliteit

De welstandsnota biedt de gebiedscriteria voor de gebieden 'stempelbouw' en 'lintbebouwing'. Met het plan kan op beide gebieden worden aangesloten. Enerzijds zoekt de nieuwe invulling naar aansluiting op het karakter van de lintbebouwing aan de Bathmenseweg en anderzijds vormt het plan een achtererf dat net als de achterliggende buurt een eigen karakter heeft. Op dit binnengebied mag een eigen 'stempel' ontstaan. Een eenheid van vier woningen aan een pleintje.

Voor het goed inpassen van deze nieuwe ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit meegegeven:

- De woning en het café aan de Bathmenseweg hebben een representatieve functie. Voorgevels zijn richting de Bathmenseweg gericht.
- De nokrichting van de woning aan de Bathmenseweg staat haaks op de Bathmenseweg.
- De inrit voor de woning aan de Bathmenseweg ligt niet direct naast de inrit van het erf/straatje.
- Voortuin en terras van het café maken onderdeel uit van de voortuinen zone langs de Bathmenseweg. De uitwerking is formeel en representatief en sluit aan bij het karakter van het straatbeeld.
- Het erf/straatje achter het café heeft een informeler karakter. Bebouwing mag verspringen ten op zicht van elkaar.
- De bebouwing heeft een dorpskarakter dat aansluit bij de omgeving. Dit houdt onder andere in dat er wordt gebouwd met één laag en een kap. Een lage goot van maximaal 4 m hoog.
- De bebouwing aan het erf/pleintje worden in samenhang ontworpen. De gebouwen op het binnenterrein zijn een 'familie' van elkaar en vormen een eenheid.
- Een donkere kleurstelling heeft voor het hofje de voorkeur.
- Er is aandacht voor een goede uitwerking van de overgangen van openbaar naar privé. Dit betekent een duidelijk verschil in materialen, lage erfafscheiding en/of groen, zodat duidelijk is wanneer het privéterrein is. De uitwerking rondom het hof is hetzelfde bij alle vier de woningen om de eenheid van dit binnengebied te behouden.

Deze beeldkwaliteitseisen krijgen een plek in het bestemmingsplan. Het wordt aanbevolen om in een vroeg stadium de welstandscommissie te betrekken bij het ontwerpen van de woningen.



Zie bijlage 14.3 voor de welstandscriteria.

## 5. Groen en buiten ruimte

Er is op dit moment weinig groen aanwezig op de locatie. Het toevoegen van groene tuinen, omringd met hagen en het planten van bomen zal een waardevolle bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving.

Het straatprofiel aan de straatzijde moet weer hersteld worden en aansluiten zoeken bij de sfeer en materialisatie van de Bathmenseweg. Hier gaat het om voortuinen met een groene inrichting en smalle inritten, doorlopend voetpad met het doorzetten van de bomenlaan.

Het straatje, de inrit naar het binnenterrein, zal worden vormgegeven alsof je een erf of een hofje oprijdt. Sfeer en materialisatie is hier passend bij een woonerf. Dit heeft een informele sfeer waarbij men woont aan een klein pleintje. Er moet aandacht zijn voor zo min mogelijk verharding en het toepassen van meer groen (klimaat adaptieve inrichting en maatregelen). De erfafscheidingen, van openbaar naar privéterrein zijn laag en/of groen vormgegeven.

Het Jenspad wordt opnieuw ingericht als een toegankelijk en veilig openbaar pad.

### *Bomen*

In het voorgestelde plan wordt één boom gekapt. Hiervoor is een kapvergunning nodig. Het voorstel van initiatiefnemer is de kap van de boom te compenseren door het aanplanten van 9 leilindes. Dat is akkoord en lijkt voldoende compensatie.

Aandachtspunt bij de verdere uitwerking is de vraag waar het eigendom/instandhouding van gecompenseerde bomen komt te liggen. Bij de gemeente (in openbare ruimte) of bij de toekomstige bewoners (instandhouding en onderhoud garanderen middels verplichting/kettingbeding).

### *Aandachtspunt*

Bij de verdere uitwerking moeten nieuwe bomen voldoende ruimte krijgen om een goede start te maken en voldoende ruimte om te groeien. Dat moet worden uitgewerkt in een, door de initiatiefnemer, uitgewerkt inrichtingsplan waarbij ook de definitieve keuze voor de gecompenseerde bomen een plek krijgen (waar en welke bomen).



## 6. Participatie

Gemeente Deventer vraagt een zorgvuldig participatieproces omdat;

- door met elkaar in gesprek te gaan, de verschillende belangen eerder op tafel komen en gezocht kan worden naar creatieve oplossingen,
- plannen breder gesteund worden doordat belanghebbenden zich vanaf een vroeg stadium betrokken voelen, en
- Vooraf betrekken vaak minder bezwaren achteraf betekent.

De initiatiefnemer is de kartrekker van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling daarvan ligt bij de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft participatie voor de haalbaarheidsfase als volgt vormgegeven:

### **Inloopbijeenkomst 31 januari 2023:**

Initiatiefnemer heeft meer dan 100 huishoudens uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst waarin de plannen zijn gepresenteerd en iedereen de mogelijkheid kreeg te reageren.

De bijeenkomst is door circa 60 personen bezocht. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Tijdens de bijeenkomst zijn geen negatieve reacties vernomen. De genodigden waren positief en verwachtte al woningbouw op de locatie. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat het plan op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er is geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

## 7. Inrichtingsplan – openbaar/privé

In de uitwerkingsfase wordt een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Een goede aansluiting op de openbare ruimte is van belang om goed in beeld te brengen wat de bestaande situatie is en wat de nieuwe situatie wordt. Overgangen van openbaar naar privé dienen duidelijk zichtbaar vormgegeven te worden. Zodat ook duidelijk is bij welke partij eigendom, beheer en onderhoud zijn belegd. Uitgangspunt is dat de ruimte die zich voordoet als openbare ruimte ook in eigendom en beheer komt van de gemeente. Eén en ander betekent dat:

- De toegangsweg / erf samen met het Jenspad gemeentelijk eigendom wordt. De op te leveren toekomstige openbare ruimte moet voldoen aan de maatvoering en uitwerking zoals opgenomen in het handboek openbare ruimte. Zie hiervoor [PVE: Programma van Eisen Openbare ruimte | Gemeente Deventer](#). Dat betekent dat verlichting, inritten, afval (aanbieden aan de Bathmenseweg) en maatvoering parkeren (inclusief ruimte om in en uit te parkeren) goed en volgens het Programma van Eisen wordt opgenomen in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. De gemeentelijke beheergroep zal het inrichtingsplan hier t.z.t. op toetsen.
- In de uitwerking zal nader besproken en besloten moeten worden op welke wijze de nieuwe weg aansluit op de Bathmenseweg: wordt dit een gelijkwaardige kruising of niet. De toe te passen materialisatie zal hierbij moeten aansluiten.
- In de uitwerking zal nader overlegd moeten worden op welke wijze de openbare ruimte het beste / mooiste ingericht kan worden.
- De initiatiefnemer legt de toekomstig openbare ruimte aan en de gemeente neemt het eigendom en beheer over.
- De maatvoering van het terras aan de voorzijde van het café/cafetaria (zijde Bathmenseweg) moet aangepast worden aan de huidige eigendomsgrenzen. Het 'vrijkomende deel' wordt door de eigenaar weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht.
- De (her)inrichting is voor rekening en risico van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt dit ook zo vastgelegd.

## 8. Verkeer & parkeren

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit de nieuwe invulling, van zowel de woningen als het cafégedeelte, volledig op eigen terrein wordt opgelost. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken als met een parkeeronderzoek wordt aangetoond dat in de directe omgeving ruim voldoende rest parkeercapaciteit aanwezig is.

### Parkeerberekening plan Spikker

12 mei 2023

functie	aantal	eenheid	P-eigen terrein	P- norm	gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied								
					p-druk	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop vrijstaand	6	stuks	9	1,8	1,8	0,9	0,9	1,6	1,4	1,8	1,1	1,4	1,3
woningen bezoekers	6	stuks	0	0,3	1,8	0,2	0,4	1,4	1,3	0,0	1,1	1,8	1,3
café	125	m2 bvo	0	8,0	10,0	0,5	2,5	9,0	9,0	0,0	4,0	10,0	4,0
parkeerbehoefte openbare ruimte		stuks				2	4	12	12	2	6	13	7
openbaar parkeren binnen het plan		stuks				9	9	9	9	9	9	9	9
toename parkeerdruk buiten het plan						-7	-5	3	3	-7	-3	4	-2

gemeentelijke parkeernormen rest bebouwde kom

### Parkeerdrukonderzoek

Uit het op 16 mei 2023 uitgevoerde parkeerdrukonderzoek d.d. 16 mei 2023 blijkt dat het huidig ontwerp een 'tekort' kent van 4 parkeerplaatsen. Echter, uit datzelfde onderzoek blijkt ook dat in de omgeving hiervoor ruim voldoende rest parkeercapaciteit aanwezig is.



## 9. Milieuaspecten

Initiatiefnemer is wettelijk verplicht om de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling aan te tonen. Daarvoor zijn verschillende (milieu)onderzoeken nodig welke bij de te doorlopen planologische procedure en vergunningverlening worden getoetst en beoordeeld (zie ook bijlage 14.1).

Initiatiefnemer heeft vooruitlopend op het aangaan van de anterieure overeenkomst en de op te starten planologische procedure een aantal onderzoeken uitgevoerd, te weten:

### **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Initiatiefnemer heeft in het kader van de haalbaarheid een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit laten voeren (kenmerk: BJZ.nu, 25 januari 2023, plannummer 2023-001, versie 1).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai hoogstens 52 dB bedraagt. Met deze waarde wordt voor één woning niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidhinder. Met het nemen van gevelmaatregelen (bijv. Door het plaatsen van HR++ beglazing) wordt het aanvaardbare binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Ten tijde van de vergunningaanvraag wordt hierop getoetst.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en bijbehorende conclusie wordt getoetst en beoordeeld bij de nog op te starten planologische procedure.

### **Geluid en geur**

Op hoofdlijnen is door initiatiefnemer onderzocht hoe de nieuwe woningen zich verhouden tot de aanwezigheid van een café/cafetaria. Voor een café/restaurant/lunchroom geldt (volgens de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering) in principe een richtafstand van 10 m voor eventuele geluid- en geurhinder. De afstand tot één woning lijkt iets korter te zijn. Er kan echter gemotiveerd van richtafstanden worden afgeweken o.b.v. een akoestisch onderzoek. Initiatiefnemer heeft hier een eerste scan naar laten doen. Door initiatiefnemer is aangegeven dat een dergelijke functie in de nabijheid van woningen volgens initiatiefnemer goed inpasbaar is. Met name de kant van het terras, de kant waarvan het café benaderd wordt, geparkeerd wordt en fietsen worden gestald zijn aandachtspunten. Het café wordt benaderd van de Bathmenseweg en daar vindt ook het parkeren voor het café plaats. Het terras lijkt het grootste aandachtspunt, deze ligt vlak bij de achtertuin van de

woning. Volgens de initiatiefnemer vormt de aanbouw van de woning al een behoorlijk goede buffer. Middels een t.z.t. uit te voeren akoestisch onderzoek t.b.v. de bestemmingswijziging zal blijken of en zo ja welke maatregelen er getroffen moeten worden. Mogelijk kan dat met een geluidwerende schutting voor de achtertuin. De omgevingsdienst zal dit onderzoek en de voorgestelde maatregelen moeten beoordelen en goedkeuren.

### **Aerius-berekening**

Initiatiefnemer heeft in het kader van de haalbaarheid een AERIUS-berekening uit laten voeren (kenmerk: BJZ.nu, 8 februari 2023).

Op basis van die berekening wordt in het onderzoek geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase er geen sprake is van rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j. En dat er daarmee geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekening en bijbehorende conclusie wordt getoetst en beoordeeld bij de nog op te starten planologische procedure.

### **Bodemonderzoek**

Initiatiefnemer heeft in het kader van de haalbaarheid een bodemonderzoek laten voeren (kenmerk: Hunneman milieuadvies, d.d. 23 april 2021). Uit het onderzoek blijkt dat er geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw van de woningen.

## **10. Wateraspecten**

### **10.1. Kaders gemeente**

Om wateroverlast te voorkomen, is landelijk in de Waterwet vastgelegd dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor het regenwater dat valt op zijn perceel.

#### Particuliere kavels

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater in principe worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Uit geohydrologisch onderzoek (zie 11.3) moet blijken of dat op deze locatie mogelijk is. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw of verbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van **minimaal 20 mm** over het verhard oppervlak op eigen terrein.

Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

De hoeveelheid regenwater dat niet in de infiltratievoorziening kan worden geborgen, kan via een bovengrondse overloopconstructie worden geloosd in de openbare ruimte.

Omdat voorliggend plan de uitgifte van bouwrijpe kavels betreft zal bij het bouwplan en inrichtingsplan inzichtelijk gemaakt moeten worden op welke wijze de waterinfiltratie vormgegeven wordt. Deze oplossing zal in de koopovereenkomst tussen ontwikkelaar en kavelkopers een plek moeten krijgen.

#### Openbare ruimte

In de openbare ruimte moet een gescheiden rioelstelsel worden aangelegd. Hemelwater wordt apart van het stedelijk afvalwater verwerkt. Daarbij geldt de voorkeursvolgorde van de gemeente voor de verwerking van hemelwater:

- o Bovengronds naar groen
- o Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorziening
- o Naar ondergrondse infiltratievoorziening
- o Naar oppervlaktewater

Sluit voor de keuze van de voorziening aan bij de omliggende hemelwater(infiltratie)systemen. Zo ligt in het tegenoverliggende wijkje Kapelweide een infiltratieriool in combinatie met een wadi. In de Bathmenseweg en de Wichinksweg ligt een hemelwaterriool.

Voor de berging van hemelwater moet een voorziening worden aangelegd die minimaal 20mm inhoud heeft ten opzichte van verharde oppervlak in de openbare ruimte. Voor het openbaar gebied geldt aanvullend de 'T=100-eis'. Een T=100-bui van 64 mm in 1 uur mag niet afstromen naar de omgeving én er mag door die bui geen water in de woningen treden. Deze eis geldt voor het hele gebied, maar de verantwoordelijkheid voor particulieren wordt beperkt tot 20 mm (zie boven). De rest van de T=100 (dat is in dit geval 44 mm over het gehele gebied) moet in het openbaar gebied geborgen worden.

In de nieuwe weg/openbare ruimte binnen het plan komt een nieuw vuilwaterriool. Die zal verbonden moeten worden met het bestaande vuilwater of gemengde riool in de Bathmenseweg of Wichinksweg. Daarvoor moeten in de bestaande openbare ruimte werkzaamheden uitgevoerd worden.

## 10.2. Eisen particuliere infiltratievoorziening

De volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:

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

## 10.3. Geohydrologisch onderzoek

Om te bepalen of infiltratie mogelijk is en zo ja, wat het ruimtebeslag is van hemelwatervoorzieningen moet zo snel mogelijk een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De volgende werkzaamheden worden minimaal gevraagd:

- de opbouw van de grond onderzoeken aan de hand van het bestaande milieukundig onderzoek of aanvullend grondonderzoek. Hierbij ook een boorbeschrijving maken;
- het meten van doorlatendheid van de ondergrond ten behoeve van infiltratievoorzieningen. Dit moet voldoende informatie kunnen geven over infiltratiemogelijkheden van de ondiepe en diepere ondergrond.

## 10.4. Opstellen waterstructuurplan

Op basis van het geohydrologisch onderzoek en het stedenbouwkundig ontwerp wordt een waterstructuurplan opgesteld. Het waterstructuurplan is onder andere nodig voor een samenvattende waterparagraaf in het bestemmingsplan.

Voor het opstellen van het waterstructuurplan is benodigd:

- het schetsmatig uitwerken waterhuishouding rekening houdend met stedenbouwkundige inrichting en klimaatbestendigheid wat betreft droogte en hitte;
- het berekenen van de benodigde berging op basis van de kaders en het uitgevoerde grondonderzoek;
- het uitvoeren van de benodigde hydraulische berekeningen;
- het bespreken (incl. verslag) van de rapportage met de gemeente en het waterschap;
- het bijstellen van de rapportage op basis van het overleg;
- het opstellen van een waterparagraaf ten behoeve het bestemming incl. afstemming met gemeente en het waterschap.

## 10.5. Kaders waterschap

Naast de kaders van de gemeente geeft het waterschap ook kaders mee. Voor elk ruimtelijk plan moet een watertoets uitgevoerd worden. In de waterparagraaf is beschreven hoe de watertoets er procedureel en inhoudelijk uitziet. De paragraaf onderbouwt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op waterhuishoudkundige belangen. Het waterschap beoordeelt de waterparagraaf in het kader van de formele planprocedure en kijkt of een plan voldoende rekening houdt met de waterhuishouding ter plaatse. Als de waterparagraaf aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, geeft het waterschap een wateradvies. Zie de digitale watertoets op [Digitale Watertoets \(dewatertoets.nl\)](http://dewatertoets.nl)

## 11. Archeologie

De locatie kent een dubbelbestemming *Waarde Archeologie 2*. Dit betekent dat bij ingrepen tot 1.000 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geen archeologische voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Tussen 1.000 en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Vanaf 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m is sprake van een onderzoeksplicht. Gezien de relatief beperkte oppervlakte van de ingrepen, is de kans beperkt dat sprake is van een onderzoeksplicht en is zelfs een meldingsplicht naar verwachting niet aan de orde. Archeologie speelt daarmee geen bepalende rol in het afwegingskader, wel moeten de ingrepen t.z.t. worden getoetst.

## 12. Natuurinclusief Bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. Om het Natuurinclusief bouwen concreet te maken is een zogenaamd puntensysteem natuurinclusief bouwen opgesteld. (zie bijlage 14.2).

Er moeten **minimaal 15 punten** gescoord worden die onderverdeeld kunnen worden naar een van de drie opgenomen categorieën maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel). Alle drie de categorieën zullen in de uitwerking aan bod moeten komen. Over de keuzemogelijkheden kan contact opgenomen worden met de stadsecoloog van de gemeente, de heer Lam. [E.lam@deventer.nl](mailto:E.lam@deventer.nl)

Afspraken over bovenstaande maatregelen, worden opgenomen in de Anterieure overeenkomst.

In bestemmingsplannen wordt Natuurinclusief bouwen door een planregel geborgd.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning staan in de uiteindelijke bouwtekeningen, zoals gevelaanzichten, de genomen maatregelen duidelijk en concreet aangegeven. Het gemeentelijk team toezicht moet namelijk aan de hand van de tekeningen kunnen zien of voldoende NIB-maatregelen zijn getroffen en daadwerkelijk worden aangebracht.

## 13. Flora en Fauna onderzoek

Ten behoeve van de herontwikkeling en sloopwerkzaamheden is een quick scan Flora en Fauna noodzakelijk. Uit dit onderzoek kan naar voren komen dat ontheffing en/of compenserende maatregelen nodig zijn. In veel gevallen kunnen dat ook maatregelen zijn die gekoppeld worden aan de maatregelen die getroffen worden in het kader van Natuurinclusief bouwen.

Een natuurtoets moet aan bepaalde eisen voldoen, en zal in de vervolgfase uitgevoerd moeten worden en onderdeel zijn van de planologische procedure en het vergunningetraject.

# Bijlagen – overige beleidsmatige context

## 14.1 Milieu en Duurzaamheid

### ***Bedrijven en milieuzonering***

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal hier onderzoek naar gedaan moeten worden.

### ***Akoestiek***

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting vanwege een weg bij geluidgevoelige objecten. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een (spoor-)weg. Wanneer er volgens de Wet geluidhinder sprake is van een “nieuwe situatie langs bestaande wegen”, bedraagt de voorkeurswaarde voor de gevelbelasting van woningen 48 dB. De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen woningen (in stedelijk gebied) bedraagt 63 dB. Voor spoorwegen geldt een voorkeurswaarde van 55 dB bij woningen en een ten hoogst toelaatbare waarde met ontheffing van 68 dB.

In het kader van de haalbaarheid zal t.b.v. de bestemmingsplanprocedure hier onderzoek naar gedaan moeten worden.

### ***Bodem***

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. In het kader van de haalbaarheid zal t.b.v. de bestemmingsplanprocedure hier onderzoek naar gedaan moeten worden.

### ***Niet gesprongen explosieven***

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als onverdacht.

Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseurs van de Omgevingsdienst IJsselland.

### ***Luchtkwaliteit***

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

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

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is ten behoeve van het bestemmingsplan een berekening nodig m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. De verwachting is dat er geen belemmeringen zijn vanuit luchtkwaliteit.

Om kwalitatief iets over de luchtkwaliteit ter plaatse te kunnen zeggen, wordt aansluiting gezocht bij de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit). In de Monitoringstool zijn voor de gemeente Deventer rekenpunten opgenomen langs de hoofdinfrastructuur. Waarin concentraties voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn aangegeven.

### **Ecologie/Natuur**

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

De planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht middels depositiemodel-berekening Aerius. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven.

Naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek zal bij de planuitwerking ook aandacht geschonken moeten worden aan natuurinclusief bouwen (zie verder hoofdstuk duurzaamheid).

### **Milieueffectrapportage**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag omgevingsvergunning waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
- het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor o.a. ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd (bv stedelijke ontwikkelingsproject). Voor de beoogde ontwikkeling zal een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling door initiatiefnemer moeten worden ingediend bij de gemeente, waarop het college (naar verwachting) zal besluiten dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

### **Duurzaamheid**

Het duurzaamheidsbeleid van Deventer is in meerdere documenten vastgelegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de verschillende beleidsdocumenten.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd. In het bestuursakkoord van het college voor 2018-2022 wordt eveneens stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen. In de Omgevingsvisie is een van de ambities "een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie". Meer informatie over het duurzaamheidsbeleid is te vinden via: [Beleid | Gemeente Deventer \(deventerstroomt.nl\)](https://www.deventerstroomt.nl)

### **Energie**

In de Omgevingsvisie is de ambitie op het gebied van energie als volgt verwoord: Deventer wil energieneutraal worden door CO2 -reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld waarbij de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn opnieuw is opgenomen. Beleidsmatig wordt de voorkeur gegeven aan het maximaal benutten van



daken voor zonne-energie. Het opwekken van de volledige energiebehoefte op eigen dak is het streven. Zogenaamde Nul op de meter woningen (NOM), energieleverende woningen zijn een pre.

Waar mogelijk in dit ontwerp kan dit gecombineerd worden met een groen dak als daarvoor gekozen wordt. Hou waar mogelijk bij de indeling van dit gebouw de energiebehoefte van de woningen zo laag mogelijk. Voorkom bij het ontwerp dat er in de zomer een koelbehoefte met airco's ontstaat. Onderzoek voor de warmtebehoefte of de keuze voor een bodemwarmtesysteem wat ook in de koelbehoefte in de zomer kan voorzien een haalbare optie is.

#### *Klimaatadaptatie*

In het rapport "Deventer Klimaatadaptatieprogramma, samen werken aan een prettige en gezonde leefomgeving" dd. Oktober 2021 beschrijft gemeente Deventer de ambitie en de aanpak om te komen tot een klimaat adaptief Deventer. Het beleid is erop gericht om bij hevige regelval wateroverlast te beperken, het risico op overstromingen zo klein mogelijk te maken, droogte(schade) te verminderen door water vast te houden en dat er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn om hittestress te verlagen.

Vanwege het verminderen van wateroverlast en tegengaan van droogte, is het bij nieuwbouw verplicht om hemelwater op eigen terrein te bergen en infiltreren. Dit is vastgelegd in de Hemelwaterverordening (hfd. 8 van de Verordening Fysieke Leefomgeving). De eisen zijn opgenomen in hoofdstuk 11 van deze Nota van Uitgangspunten. Ter vermindering van hittestress en verbetering van de waterberging kunnen groene daken worden toegepast. Bij de herinrichting van het terrein is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating schaduwrijke plekken met beplanting te creëren en zoninval in bij de slaapkamers van de woningen te beperken. Voor het voorkomen van hittestress in gebouwen geldt de TOjuli eis uit het Bouwbesluit. Hierin is opgenomen dat in het gebouw wordt voorkomen dat teveel warmte binnenkomt, overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering. Twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol.

#### *Duurzame mobiliteit*

De fiets de logische eerste keuze moeten zijn voor de bewoners. Een goede overdekte fietsenstalling bij de toegangen tot beoogde bebouwing. De plek sluit goed aan op de fietspaden in de omgeving. Het aanbieden van deelauto's tegen een scherpe prijs, waar tijdens de presentatie toelichting op werd gegeven wordt gewaardeerd!

#### *Gezonde leefomgeving*

Een mooi uitzicht op groen, een buitenterrein dat met streekeigen planten wordt ingericht, een groen dak met een markante uitstraling, stille koele slaapkamers, buitenzonwering, deelauto's en een inrichting die de keuze voor de fiets makkelijk maakt bevordert de gezondheid van de gebruikers van de nieuwbouw.

## 14.2 Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen

---

Datum	:	24 mei 2022
Aan	:	
Van	:	Erik Lam, Beleid
Onderwerp	:	Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Algemeen Beleidsadvies Ecologie 2022: 070

---

Bij ieder type woning zullen 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen.

A = Rijtjeswoning  
B = Appartementen/Gemeenschappelijke bouw  
C = Vrijstaand/twee-onder-een kap

Maatregel	Punten per type woning		
	A	B	C
<b>Kasten</b>			
Drie nestelgelegenheden voor Huismussen per woning (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.	2	1	2
Drie ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen per per woning (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegeroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	1	2	1
Verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.	2	1	2
Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine pannen in plaats van vogelschroot óf plaats het vogelschroot twee rijen dakpannen hoger.	2	1	2
Nestplaatsen ( 1 punt per nestplaats) creëren voor Spreeuwen.	1	1	1
Twee huiszwaluwnesten onder overstek per woning. Deze nesten moeten een vrije aanvliegeroute hebben.	-	-	2
Één inbouwkast plaatsen per woning, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.	2	2	2
Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw per woning. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m2 te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2	2	-
Vleermuisverblijf achter gevelplaat of boeiboord realiseren. Één verblijf per woningen. Deze locatie mag niet verlicht worden.	-	-	2
<b>Tuin</b>			
Vrijstaande muur rondom tuin gemaakt van prefab stapelstenen	1	1	1

waarin grond en planten kunnen worden gezet. Deze muren zijn wel passeerbaar voor kleine dieren.

Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Eén insectenhotel per tien woningen. 1 1 1

Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau. 1 1 1

Aanplant van voornamelijk streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in tuin per woning. 3 3 3

#### **Dak/Gevel**

Groen dak extensief van hoofdgebouw (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen. - 5 -

Groen garagedak of schuurdak extensief (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimale oppervlakte vier vierkante meter. 4 4 4

Groene gevel tot 10 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt. 3 3 3

Idee/voorstel dat niet genoemd is.

In overleg

# 14.3 Welstandsnota

## 3.4 Lintbebouwing

### 3.4.1 Gebiedsbeschrijving

De lintbebouwing betreft hoofdzakelijk de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan. In de stad Deventer gaat het onder meer om de Zwolseweg, de Brinkgreverweg en het oude dorpje Colmschate. In het geval van de Zwolseweg en de Brinkgreverweg gaat het om oude verbindingswegen met andere dorpen/steden. In de dorpen is vaak bij de kruispunten van (van oudsher) aanwezige doorgaande routes de eerste bebouwing ontstaan. Deze bebouwing breidde zich in lintvorm verder naar buiten uit. Veel van de bebouwingstinten zijn later opgenomen in nieuwe wijken (zoals Snijperling en Colmschate). Ook de kleine dorpjes in het buitengebied, zoals Loo en Lettele, vallen grotendeels onder deze categorie. Kenmerkend voor deze categorie zijn de open gebiedjes tussen en voor de bebouwing (de onbebouwde delen van de tuin en de onbebouwde percelen tussen de woningen).

#### Gebouwkenmerken

In bebouwingstinten is geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden. De woningen zijn **traditioneel** vormgegeven en hebben naarmate ze dichterbij het buitengebied of in de dorpen zijn gelegen een steeds landelijker en soberder karakter. Dit komt tot uiting in asymmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik. De bebouwing aan de linten

dichterbij het centrum van Deventer is rijker gedetailleerd. Langs de linten staan relatief veel woningen met een mansardekap.

### 3.4.2 Welstandsbeleid

In dit gebied is ruimte voor verschillen en eigen smaak. Daarbij gelden echter een aantal voorwaarden om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze zijn gericht op het 'traditionele' karakter.

### 3.4.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De lintbebouwing ligt veelal aan oude verbindingswegen of in dorpskernen. De openbare ruimte is vaak een continue element, al dan niet beplant. Verbijzondering van de weg of straat ter plaatse van de lintbebouwing is niet vanzelfsprekend.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Gezocht wordt naar een inrichting van de oude wegen als een geheel. In de aansluiting van de percelen op de weg of straat is ruimte voor individuele verschillen of variaties per lint. De linten in de dorpen worden ingericht volgens de principes van de historische dorpsgebieden (zie aldaar).



### 3.4.4 Criteria lintbebouwing

Plaatsing	Algemeen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Met <b>representatieve zijde</b> naar de weg;</li><li>- Hoekwoningen zijn <b>meerzijdig</b> georiënteerd;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Een bouwplan sluit qua <b>situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik</b> aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan;</li></ul>
<b>Vorm</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eenvoudige <b>hoofdvorm</b>;</li><li>- <b>Nokrichting</b> haaks op of evenwijdig aan de weg;</li><li>- <b>Geen blinde gevels</b> langs straten of openbare ruimte;</li><li>- <b>Afgedekt met een traditionele kapvorm</b>;</li><li>- <b>Hoofdentree</b> in de voor- of zijkant;</li><li>- <b>Andere vorm</b> dan naastgelegen gebouwen;</li><li>- <b>Voorgevel</b> is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;</li><li>- <b>Geen balkons</b> aan de voorzijde;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <b>stijlkenmerken</b> overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en nagen en kleurgebruik.</li><li>- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;</li></ul>
<b>Detaillering</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestaande <b>detaillering</b> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.</li></ul>
<b>Materiaalgebruik</b> <b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk</b>;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beelddiscrepancies aan de gevel of in de gevel te plaatsen.</li></ul>
<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Keramische pannen</b> (bij voorkeur niet geglaazuurd)/<b>natuurleien/riet</b>;</li></ul>	<b>Reclame</b> Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.
<b>Kozijnen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Hout of kunststof</b> indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);</li></ul>	
<b>Kleurgebruik</b> <b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bruin/rood metselwerk</b>;</li><li>- <b>Geen felle kleuren</b>;</li><li>- <b>Andere tint</b> dan naastgelegen gebouwen;</li></ul>	
<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bruin/rood/oranje/antraciet</b>;</li></ul>	



## 3.8 Stempel stedenbouw – traditionele blokverkaveling

### 3.8.1 Gebiedsbeschrijving

In navolging op de wederopbouw wijken, ontstonden in de jaren '60 en '70 veel (planmatig ontworpen) woonwijken die worden gekenmerkt door terugkerende formatie van bouwblokken (zogenoemde stempels). Deze bouwblokken bestaan uit enkel etagebouw, een combinatie van etagebouw en laagbouw of enkel laagbouw.

De zogenaamde open stempels bestaan uit enkel etagebouw, de gebouwen staan bijna alzijdig in het groen. De woonkamer en balkons zijn aan de zonzijde gelegen, tevens aan een gemeenschappelijke groene buitenruimte. Bij de dichte stempels vormen etagebouw en laagbouw samen de stempel; de openbare ruimte is stenig. De laagbouwstempels lijken veel op de latere woonerven.

In Deventer zijn het de buitenste wijken in het noordwesten van de stad (zoals Platvoet, Borgele en grote delen van Keizerslanden) die onder deze categorie vallen. Ook delen van Bathmen vallen onder deze categorie.

### Gebouwenkenmerken

Anders dan bijvoorbeeld de woningen in de wederopbouw wijken worden de rijenwoningen in dit gebied gekenmerkt door meer dakoverstekken, grotere aanbouwen aan de straatzijde en vaak iets ruimere woningen en tuinen. Toch is er nog wel sprake van een

neutrale vormgeving; sober kleurgebruik, weinig detaillering en veel herhaling.

Ook de hoogbouw/etagebouw is sober gedetailleerd en heeft een gedekte kleurstelling.

### 3.8.2 Welstandsbeleid

Het beleid is in deze gebieden gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen benadrukken. Wanneer op een zorgvuldige manier de kleur of het materiaal van de gevels van woningen verandert, krijgt de straat een levendiger beeld. Het is wel van belang dat het beeld rustig blijft, door ingetogen kleuren toe te passen en de vlakke voorgevel te behouden. Kleinere woninguitbreidingen aan de straatzijde kunnen namelijk de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

### 3.8.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

##### Open stempels (etagebouw)

Deze buurten zijn ruim opgezet, brede grasbermen en semi-openbare parkjes tussen de bouwblokken. De basis bestaat uit gazons en vrijstaande bomen of boomgroepen. Inmiddels is een deel van de openbare ruimte verhard en in gebruik als parkeerruimte.

##### Gesloten stempels (etagebouw en laagbouw)

De ruimte tussen de etagebouw wordt gevuld door rijtjes laagbouw. De openbare ruimte is stenig. Een buurtpark, vaak centraal in de buurt gelegen, is de enige groene ruimte.

##### Laagbouwstempels

De woonblokken zijn langs een 'rondweg' gesitueerd en rondom een centraal gelegen buurtpark. De 'rondweg' is breed, omdat het ook vaak een busroute is. Zijstraten hebben een standaard profiel of hebben het karakter van een woonerf (zie 3.9 Woonerven). Soms zijn huizenrijtjes aan smalle voetgangerspaden gelegen. De bergingen zijn dan aan de voorzijde gesitueerd, grenzend aan de openbare ruimte. Er is een onduidelijke scheiding van privé en openbaar, voor- en achterzijden.



### Streefbeeld openbare ruimte

#### Open stempels

De ruimte wordt zo veel mogelijk parkachtig ingericht, waar nodig door het opnieuw ordenen van functies. Het parkeren wordt zo veel mogelijk in de woonstraten georganiseerd, zodat de parkruimte een verblijfsfunctie krijgt ipv een achterkantfunctie. Het concept wordt in een 'nieuw jasje' gestoken, door aanleg van aantrekkelijke wandelpaden en toevoeging van parkfuncties van deze tijd. Materiaalgebruik voor de straten is een betonstraatsteen en 30x30 trottoirtegels.

#### Dichte stempels

De straten zijn stenig. Een standaard profiel bestaat uit een rijbaan, langs parkeren en trottoirs. Materiaalgebruik is betonstraatsteen en 30x30 trottoirtegels. Het buurtpark is groen en lommerrijk, vrij in te vullen met sport-, spel- en verblijfsvoorzieningen of aanleidingen, kunstuitingen e.d.

#### Laagbouwstempels

De rommeligheid van de buurt is gebaat bij de rust van een eenduidig vormgegeven rondweg. De overmaat in de rondweg wordt ingezet voor het ontwikkelen van een mooi en herkenbaar profiel. Woonstraten hebben een standaard profiel met trottoirs of worden vormgegeven als woonerven (zie aldaar).



## 3.8.4 Criteria stempel stedenbouw - traditionele blokverkaveling

### Laagbouw

- Plaatsing**
- Met representatieve zijde naar de weg;
  - In de rooilijn;

- Vorm**
- Eenvoudige hoofdvorm;
  - Seriematige bebouwing: kapvorm en nokrichting identiek aan bouwblok;
  - Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
  - Hoofdentree in de voor- of zijkant;
  - Herhaling van de gevelindeling;

### Materiaalgebruik

- Dak**
- Pannen;
  - Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

### Kleurgebruik

- Gevels**
- Geen felle kleuren;

### Dak

- Overeenkomstig bouwblok;

### Etagebouw

- Kleurgebruik**
- Geen felle kleuren;

### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en negen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redenevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het wetstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klikk u hier voor de reclamecriteria.