

Reactienota zienswijzen

Chw bestemmingsplan  
Oranjekwartier

Gemeente Deventer  
november 2021

## 1. INLEIDING

### Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2021 besloten het Chw bestemmingsplan Oranjekwartier als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 24 juni 2021 tot en met woensdag 4 augustus 2021 voor iedereen 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 drie zienswijzen ingediend.

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

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De termijn voor het indienen van een zienswijze liep van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021. De 3 zienswijzen zijn ingediend binnen deze termijn. Daarbij zijn de zienswijzen voorzien van alle benodigde gegevens en zijn daarmee allen ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

### Ambtshalve wijziging

In de periode tussen de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling, is aanvullend archeologisch onderzoek (proefsleuven) uitgevoerd op de locaties van de beoogde nieuwe woningen. Het onderzoek heeft er toe geleid dat de locaties zijn vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn naar aanleiding van dit onderzoek van de verbeelding verwijderd voor zover gelegen op de onderzochte locaties.

### Samenvatting wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot het opnemen van de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

#### Planregels

- Aan artikel 15 (Bouwregel 16) is toegevoegd lid 15.3 Voorwaardelijke verplichting geluid;

#### Verbeelding

- Woongebied ten westen van de Emmanuelkerk is specifiek bestemd;
- De groene zones zijn opgenomen als functie 'Groen';
- Woongebied ten zuiden van de stichting Masohi is 3 tot 5 meter verschoven in zuidelijke richting;
- Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 2' van de woningbouwlocaties (ambtshalve wijziging);

#### Toelichting

- Paragraaf 4.3.1 Bedrijven en milieuzonering en 4.3.2 Geluid zijn aangevuld naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek geluidruimte Emmanuelkerk;

#### Bijlagen:

- Het akoestisch onderzoek naar de geluidruimte Emmanuelkerk is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

### Reclamant 1 (Kerngroep Oranjekwartier)

#### Samenvatting

De zienswijze is ingediend namens diverse bewoners van het Oranjekwartier en richt zich op de voorgenomen nieuwbouw in de Koninklijke driehoek.

- 1. Groenstrook aan de Beatrixstraat*  
Reclamant stelt voor de groenstrook aan de Beatrixstraat te verplaatsen links naast stichting Masohi. Dit omdat de locatie zoals in het plan voorgesteld volgens reclamant kan leiden tot het ontstaan van een hondenuitlaatplek.
- 2. Creëren recreatieruimte voor kinderen en jongeren*  
Reclamant stelt voor reactieruimte te creëren op de groenplek tussen de Emmanuelkerk en de stichting Masohi en het ingetekende huizenblok. Daarnaast kan de groenstrook voorgesteld in punt 1 dienst doen als locatie voor buurt evenementen. Reclamant geeft aan dat dit idee beter voldoet aan de "Ruimtelijke bouwstenen voor de hoofdstructuur punt IIa: Ontmoetingsplekken" dan de indeling van het huidige plan.
- 3. Behouden wandelpad aan de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden*  
Reclamant stelt voor dat het wandelpad van de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden behouden blijft. Deze maatregel zou de doorstroming bevorderen en, in combinatie met de eerdere 2 punten, zorgen voor meer natuurlijke samensmelting van de nieuwe huizenblokken met de bestaande wijk.
- 4. Parkeerplaatsen stichting Masohi en de Emmanuelkerk*  
Reclamant stelt voor dat er rekening wordt gehouden met de parkeerplaatsen van stichting Masohi en de Emmanuelkerk. Reclamant stelt dat beide zowel de stichting als de kerkgemeenschap groeiende is en in combinatie met de bewoners van de nieuwe huizenblokken kan dit leiden tot ruimtegebrek.

#### Beantwoording

- 1. Groenstrook aan de Beatrixstraat*  
Binnen de ontwikkeling van de Koninklijke driehoek is gekeken hoe de toevoeging van woningen samen kan gaan met een robuuste groenstructuur. De groenstrook aan de Beatrixstraat is onderdeel van de groene ruimte in het plangebied. Wel wordt het belang gezien van een even zo belangrijke groene structuur in het gebied tussen de nieuwe woningen en het gebouw van de stichting Masohi. Gekeken is of er ruimte was om de locatie van de woningen in het blok grenzend aan de Koningin Julianastraat te kunnen verschuiven richting het zuiden, zonder daarbij afbreuk te doen aan de robuustheid van de groene structuur parallel aan de Beatrixstraat.  
Dit heeft er toe geleid dat de locatie van de woningen 3 tot 5 meter naar het zuiden verschoven is door een combinatie van ingrepen. Het bouwblok van de woningen is verschoven, de zij- en voortuinen aan zuidzijde zijn versmald en de ook de zijtuinen aan de noordzijde zijn aangepast. Hiermee is de groenstrook tussen de nieuwe woningen en het gebouw van de stichting Masohi eveneens verbreed met circa 3 meter.  
Om de groene structuur ook in het bestemmingsplan meer zichtbaar te laten zijn, zijn zowel de groene zone in noord-zuidelijke richting als de zone in west-oostelijke richting opgenomen op de verbeelding binnen de functie 'Groen'.
- 2. Creëren recreatieruimte voor kinderen en jongeren*  
In het bestemmingsplan is opgenomen welke gebieden bestemd zijn voor woningbouw met bijbehorende erven en tuinen en welke gebieden bedoeld zijn voor openbaar groen, waaronder speelvoorzieningen. De feitelijke inrichting van het openbaar groen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor deze inrichting wordt er een apart inrichtingsplan ontwikkeld.

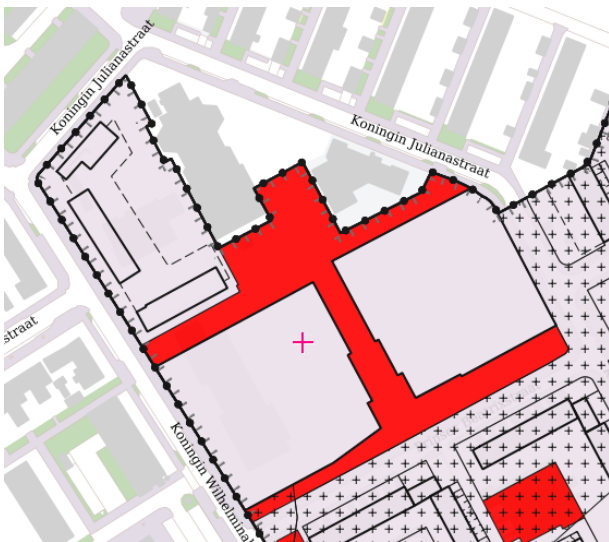
Voor de inrichting van het openbaar groen kan vanuit de buurt input geleverd worden. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van plekken voor ontmoeting voor diverse doelgroepen.

Voor de totstandkoming van het inrichtingsplan wordt gedacht aan het organiseren van twee sessies waar de buurt voor wordt uitgenodigd. De eerste sessie dient om een concept ontwerp te laten zien, kaders te stellen en input op te halen. De tweede sessie zal gebruikt worden om het definitief ontwerp te tonen.

3. *Behouden wandelpad aan de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden*  
Het gebied van de Koninklijke driehoek blijft een verbinding houden tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Koningin Julianastraat. Deze verbinding was in het ontwerp bestemmingsplan niet opgenomen op de verbeelding. Om meer duidelijkheid te creëren over de groene structuren in het bestemmingsplan is deze verbinding, de groene zone, alsnog opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De verdere inrichting van de verbinding wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.



*Afbeelding: de zwarte pijlen geven aan welke groene structuren in de Koninklijke driehoek worden gerealiseerd. Bron: stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan Oranjekwartier*



*Afbeelding: fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan: de rode vlakken betreffen de openbare ruimte. Hiermee is de groene structuur in het gebied ook in het bestemmingsplan opgenomen.*



*Afbeelding: fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan: ter vergelijking, de rode vlakken verbeelden de opgenomen groenstructuur in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt nu aangepast.*

#### 4. Parkeerplaatsen stichting Masohi en de Emmanuelkerk

Vanuit het parkeerbeleid geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Indien het gebruik van de kerkgemeente en de stichting leidt tot een toename van bezoekers en daarmee een toename van de parkeerbehoefte, dan zal dit in beginsel op eigen terrein, van de Stichting Masohi, moeten worden opgelost. Ook voor de nieuwe woningen geldt dat er binnen het plangebied sprake moet zijn van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van deze nieuwe woningen. In het plangebied worden 117 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, zowel in parkeerkoffers in het tussengebied als langspaarkeerplaatsen in de omliggende straten. Dit voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid (1,8 parkeerplaats per woning voor 65 nieuwe woningen). Ook is er een parkeertelling uitgevoerd door NDC, waarin geconcludeerd wordt dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Het blok woningen aan de oostkant van de Koninklijke driehoek is circa 5 meter verschoven naar het zuiden. De groenstrook tussen de nieuwe woningen en de stichting Masohi is op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Ook de noord-zuidelijke groenstrook is op de verbeelding opgenomen.

## Reclamant 2 (Stichting Masohi)

### Samenvatting

1. *Afstand woningbouw tot achterzijde Masohi gebouw*  
Reclamant geeft aan het gebied aan de achterzijde van de Koningin Julianastraat 89 te gebruiken voor het verzorgen van feesten, bijeenkomsten en evenementen. Deze activiteiten kunnen geluidsoverlast veroorzaken voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen. Reclamant zou willen weten of de afstand tot de woningbouw vanaf het terrein achter de Koningin Julianastraat 89 passend is.
2. *Parkeren auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen*  
De reclamant uit zijn/haar zorgen rondom het parkeren van auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen.
3. *Behouden structuren voormalige schoollocatie*  
Reclamant stelt voor om een aantal structuren van de voormalige schoollocatie in het plangebied te behouden. Het gaat hierbij om de looppadenstructuur door de koninklijke driehoek heen en het behoud of plaatsing van speelvoorzieningen voor de jeugd in verband met het verdwijnen van het basketbalveld.

### Beantwoording

1. *Afstand woningbouw tot achterzijde Masohi gebouw*  
De afstand van de woningbouw tot de achterzijde van het Masohi gebouw is circa 17 meter tot aan de erfgrans en circa 20 meter tot de gevels van de nieuwe woningen.  
In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat met het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in en nabij het plangebied aanwezige functies. Hierbij is gebruik gemaakt van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Stichting Masohi is een Moluks cultureel centrum. Dit is in de richtafstandenlijst van de VNG aan te merken als Buurt- en clubhuis. Rond de Koninklijke driehoek zijn naast de woonfunctie meerdere functies aanwezig. Dit deel van het Oranjekwartier is daarmee aan te merken als gemengd gebied. De minimaal aan te houden afstand tussen het Masohi gebouw en woningen is 10 meter.  
De kleinste afstand van de gevels van de nieuwe woningen tot de het Masohi gebouw is circa 20 meter. Deze afstand is voldoende om een goed woon- en leef klimaat te kunnen realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan was een ruim vlak voor het woongebied opgenomen, om zo flexibiliteit tussen de functies wonen en openbare ruimte te kunnen creëren. Om te voorkomen dat de woningen alsnog te dicht op het gebouw van Masohi worden gerealiseerd, is de te realiseren groene verbinding als zodanig opgenomen op de verbeelding in het bestemmingsplan.

Overigens is er voor de stichting Masohi geen vergunning bekend waarin specifieke voorschriften zijn opgenomen omtrent geluid. Voor het organiseren van feesten en partijen dient voldaan te worden aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van artikel 4:3 van de Algemene plaatselijke verordening Deventer (APV) blijft het mogelijk om, met toestemming van de gemeente, maximaal vier festiviteiten per kalenderjaar te organiseren worden, waarbij de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet van toepassing zijn.

2. *Parkeren auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen*  
Vanuit het parkeerbeleid geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Indien het gebruik van de stichting leidt tot een toename van bezoekers en daarmee een toename van de parkeerbehoefte, dan zal dit in beginsel op eigen terrein, van Stichting Masohi, moeten worden opgelost.  
Ook voor de nieuwe woningen geldt dat er binnen het plangebied sprake moet zijn van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van deze nieuwe woningen. In het plangebied worden 117 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, zowel in parkeerkoffers in het tussengebied

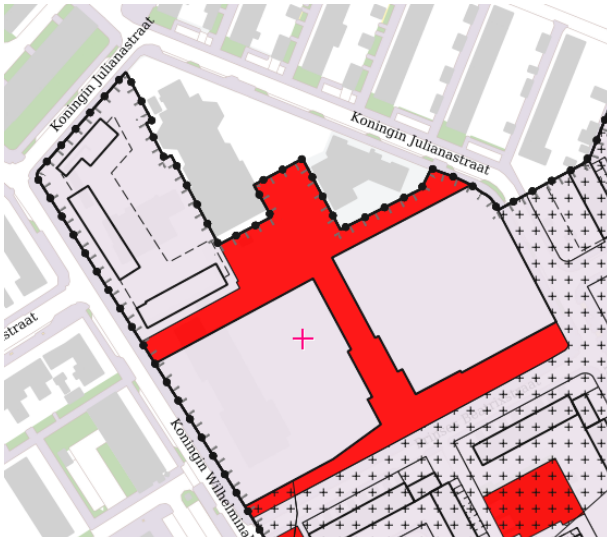
als langspaarkeerplaatsen in de omliggende straten. Dit voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid (1,8 parkeerplaats per woning voor 65 nieuwe woningen). Ook is er een parkeertelling uitgevoerd door ND, waarin geconcludeerd wordt dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

### 3. *Behouden structuren voormalige schoollocatie*

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de bestaande paden voor voetgangers door het gebied. Deze paden liggen binnen de bestaande groenstructuur die in het plan zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. Zo blijft er een doorgaande route voor voetgangers aanwezig tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Koningin Julianastraat. Ook blijft een groene structuur aanwezig tussen de Prinses Beatrixstraat en de achterzijde van de stichting Masohi en de Emmanuelkerk. De groene structuur en de wandelpaden zijn in het ontwerp bestemmingsplan niet verbeeld, maar vormen wel onderdeel van de groene structuur van het plangebied. Om meer duidelijkheid te creëren over de groene structuren in het bestemmingsplan is deze verbinding, de groene zone, alsnog opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan.



*Afbeelding: de zwarte pijlen geven aan welke groene structuren in de Koninklijke driehoek worden gerealiseerd. Bron: stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan Oranjekwartier*



*Afbeelding: fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan: de rode vlakken betreffen de openbare ruimte. Hiermee is de groene structuur in het gebied ook in het bestemmingsplan opgenomen.*



*Afbeelding: fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan: ter vergelijking, de rode vlakken verbeelden de opgenomen groenstructuur in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt nu aangepast.*

De feitelijke inrichting van het openbaar groen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor deze inrichting wordt er een apart inrichtingsplan ontwikkeld. Voor de inrichting van het openbaar groen kan vanuit de buurt input geleverd worden. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van plekken voor ontmoeting voor diverse doelgroepen.

#### Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassingen in het bestemmingsplan.



## Reclamant 3 (Emmanuelkerk)

### Samenvatting

1. *Toegestane geluidsniveaus nieuwe woningen*  
Reclamant vraagt zich af of de nieuwe woningen voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan aan de toegestane geluidsniveaus kunnen voldoen gezien de korte afstand tot het gebouw aan de Julianastraat 93.  
Reclamant stelt voor het gedeelte in het noordwesten van het plangebied uit te zonderen van woningbouw.
2. *Behouden bestemming "maatschappelijk"*  
Reclamant heeft de afgelopen jaren meerdere malen contact gehad met de gemeente Deventer over het bestaande ruimtegebrek en de wens tot uitbreiden. Reclamant zou graag zien dat het gebied ten westen van de Emmanuelkerk de bestemming maatschappelijk zou behouden. Op deze manier zou het gebied gebruikt kunnen worden voor het organiseren van activiteiten, om uit te bouwen, te parkeren en de parkeerdruk te verminderen.

### Beantwoording

1. *Toegestane geluidsniveaus nieuwe woningen*  
De Emmanuelkerk is bestemd als "Maatschappelijk". In het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat vanuit de systematiek 'bedrijven en milieuzonering' er sprake is van een gemengd gebied, waarvoor tussen de maatschappelijke functie en de woningen een minimale afstand van 10 meter aangehouden moet worden.

In 2014 is de Emmanuelkerk uitgebreid met een bijeenkomstruimte welke ruimte biedt aan circa 400 bezoekers. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor deze uitbreiding is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de te verwachte geluidsniveaus in de omgeving te bepalen. Binnen de bijeenkomstruimte is namelijk sprake van het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek uit 2014 volgt dat er aanvullende maatregelen uitgevoerd moeten worden om een voldoende geluidsisolatie te realiseren. Hiertoe is in 2014 een besluit genomen om een maatwerkvoorschrift op te leggen om te kunnen voldoen aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om te onderzoeken of de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningbouw voldoet aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Oranjekwartier Geluidsruijme Emmanuelkerk, 15 december 2021).

Uit de rekenresultaten van dit onderzoek blijkt dat de grenswaarden op de gevels van enkele woningen wordt overschreden.

De woningen kunnen daarom niet zondermeer gerealiseerd worden zonder de bedrijfsvoering van de kerk te belemmeren. De overschrijding van de voorschriften wordt veroorzaakt door de geluidsuitstraling van het gebouw tijdens het gebruik van muziek. Volgens het rapport van uit 2014 vindt dit plaats tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band. Circa vier avonden per jaar tijdens grootschaligere activiteiten kan er sprake zijn van nog meer geluid, hiervoor dient de kerk ontheffing op grond van de APV aan de te vragen.

In het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om een aantal maatregelen te onderzoeken. Het voorstel om een andere inrichting van het plangebied te realiseren zal ten koste gaan van het aantal woningen en de in het plangebied te realiseren groenstructuur. Gezien het gemeentebrede tekort aan woningen is het niet wenselijk om minder woningen te realiseren. Het voorstel om extra maatregelen te realiseren bij de kerk betekent een extra last voor de kerk. Tevens zijn er mogelijk plannen van de kerk om op termijn een andere locatie te betrekken. Om die reden is niet gekozen om te investeren in extra isolerende maatregelen bij de kerk.

Overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar, zoals ook al in het rapport wordt aangegeven. Het realiseren van schermen hoger dan 6 meter is stedenbouwkundig en vanuit leefbaarheid

onwenselijk.

Derhalve is gekozen om aan de nieuw te bouwen woningen waar de geluidsniveaus worden overschreden daar waar nodig, extra isolatiemaatregelen uit te voeren. Hierbij wordt het advies uit het rapport gehanteerd dat de geluidsisolatie van de woningen dusdanig moet zijn dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A). Bij het treffen van de maatregelen dient aangetoond te worden dat de geluidswering van de woningen voldoende is te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau.

De betreffende woningen blijven in de tuin hogere geluidsniveaus hebben. Hiermee is het woon- en leefklimaat in de buitenruimte niet optimaal. De hoogste overschrijding van het geluidniveau bedraagt 52 dB op de gevel van één woning. Deze geluidbelasting valt te classificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Met het extra isoleren van de woningen ontstaat er in de woningen zelf wel een goed woon- en leefklimaat. De overschrijding van de geluidsniveaus vindt niet continu plaats, maar twee dagen per week. Namelijk tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band. Met de te nemen isolerende maatregelen achten wij dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook zal de bedrijfsvoering van de Emmanuelkerk door het toevoegen van woningen niet evenredig worden belemmerd.

Om vast te leggen dat er voor de te realiseren woningen een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat, wordt in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voordat de woningen gebouwd en gebruikt mogen worden, er aangetoond moet zijn dat er voldoende (isolerende) maatregelen zijn genomen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau. Dit zal aangetoond moeten worden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning zal Alcedo verzocht worden om te onderzoeken met welke maatregelen de woningen aan de eisen kunnen voldoen.

Tevens is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. In het ontwerp-bestemmingsplan is een ruime bestemming opgenomen, om in het plan enige flexibiliteit te kunnen bieden tussen de functies wonen en openbaar gebied. Omdat het echter niet de bedoeling is dat de woningen op de erfgrens van de Emmanuelkerk gebouwd worden, is besloten om de locatie aan de westkant van de Emmanuelkerk specifieker te bestemmen. Het bouwvlak is krasser geworden waardoor de locatie van de te realiseren woningen en daarmee ook de afstand tot de kerk, vastligt. Het gebied tussen de woningen en de kerk kan gebruikt worden binnen de functie van het woongebied en zal worden ingericht als parkeerterrein.

## 2. *Behouden bestemming "maatschappelijk"*

Het uitbreiden van de Emmanuelkerk is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. De afweging op welke manier de koninklijke driehoek wordt ontwikkeld is voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan gemaakt. De gemeenteraad heeft in april 2019 het 'Ambitiedocument Oranjekwartier' vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2020 besloten tot vaststelling van het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere uitgesproken de koninklijke driehoek te willen ontwikkelen met woningbouw. Deze documenten vormen het kader waarbinnen het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld.

Wij blijven wel graag in gesprek om te onderzoeken wat wij voor elkaar kunnen betekenen in het Oranjekwartier en voor de wens tot mogelijke verplaatsing van de Emmanuelkerk naar de zogenaamde driehoek Snipperling.

## Conclusie

De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Het gebied ten westen van de Emmanuelkerk is specifieker bestemd om zo de locatie van de op te richten woningen vast te leggen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels waarin is opgenomen dat moet worden voldaan aan het vereiste binnenniveau.

