



# Murmelliusstraat 4

Nota van Uitgangspunten  
Januari 2023

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

## Inhoud

<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	4
<b>2. Omgevingsvisie</b>	<b>6</b>
<b>3. Stedenbouwkundige inpassing</b>	<b>8</b>
3.1. Randvoorwaarden	8
3.2. Voorgesteld plan	10
3.3. Beeldkwaliteit	12
<b>4. Groen en buitenruimte</b>	<b>13</b>
<b>5. Doelgroep en programma</b>	<b>15</b>
<b>6. Verkeer &amp; parkeren</b>	<b>16</b>
<b>7. Openbaar en privé</b>	<b>17</b>
7.1 Huidige en toekomstige eigendomsverhoudingen	17
7.2 Leefomgeving	18
7.3 Beheer Openbare ruimte	18
<b>8. Participatie</b>	<b>20</b>
<b>9. Milieu</b>	<b>21</b>
9.1. Onderzoeken	21
<b>10. Omgevingsplan</b>	<b>22</b>
<b>11. Wateraspecten</b>	<b>23</b>
<b>12. Archeologie</b>	<b>24</b>
<b>13. Natuur Inclusief Bouwen</b>	<b>24</b>
<b>14. Bijlage – overige beleidsmatige context</b>	<b>25</b>
14.1. Milieu en Duurzaamheid	25
14.2. Welstandsnota	30
14.3. Ontwerpboekje	32

# 1. Inleiding

## 1.1. Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Mummelliusstraat 4.

Deze Nota van uitgangspunten wordt/is vastgesteld door 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 een bestemmingsplan. En de uit te werken inrichtingsplannen en bouwplannen worden getoetst aan voorliggend document.

## 1.2. Aanleiding herontwikkeling

Op de locatie Mummelliusstraat 4 is initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw BV voornemens om het bestaande pand te slopen en nieuwbouw te plegen. Het huidige pand heeft de functie bedrijfsgebouw en is/was in gebruik als sportschool en opslag.

Transformatie van het huidige gebouw is geen optie gezien de constructie en beperkte mogelijkheden van het gebouw. De vorm en indeling is te beperkend om er een goede woon- en leefomgeving in te creëren voor nu en met name de lange termijn.

Door initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw BV 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.

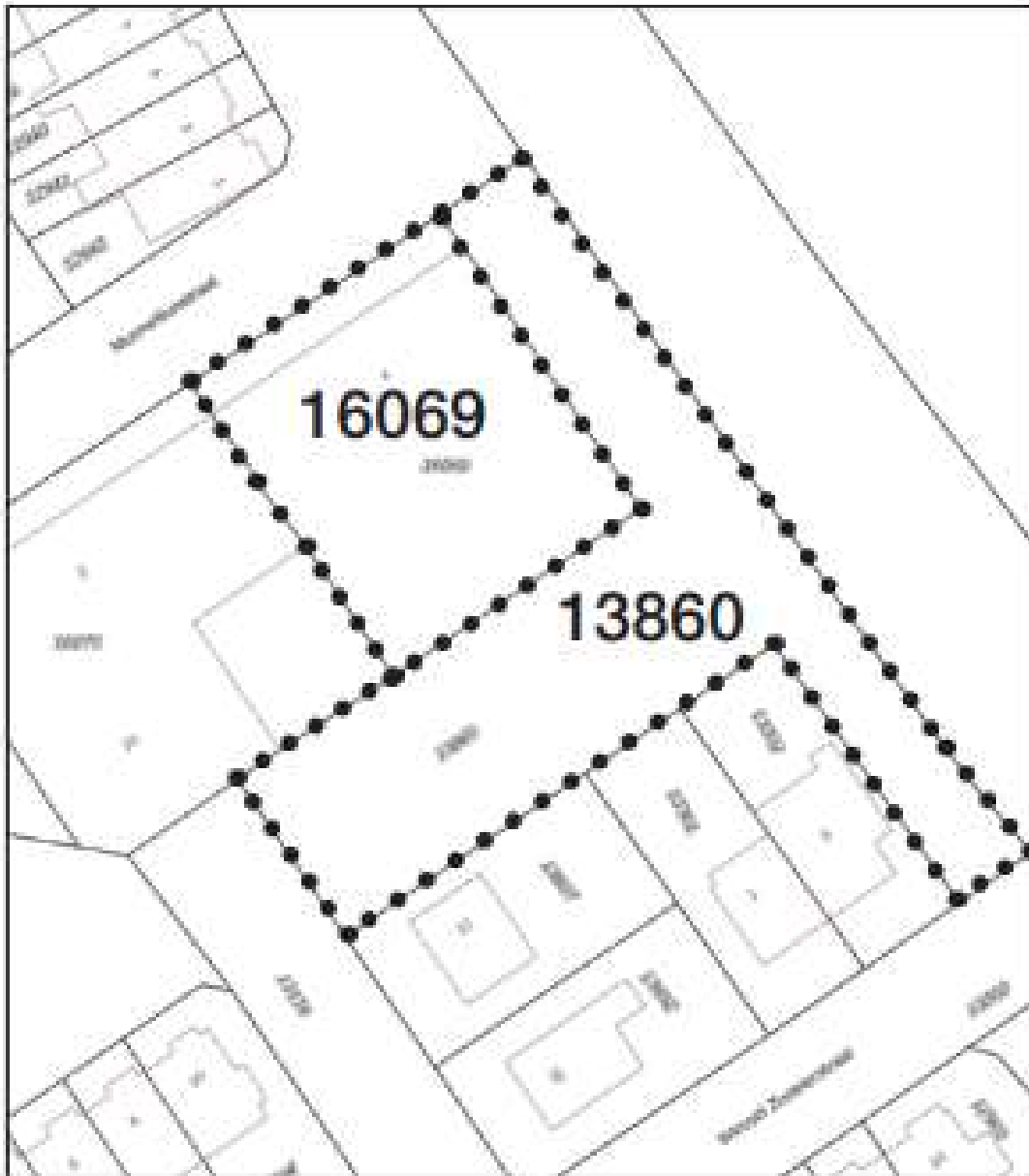
## 1.3. Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en de Zwolse wijk.

## 1.4. Plangebied

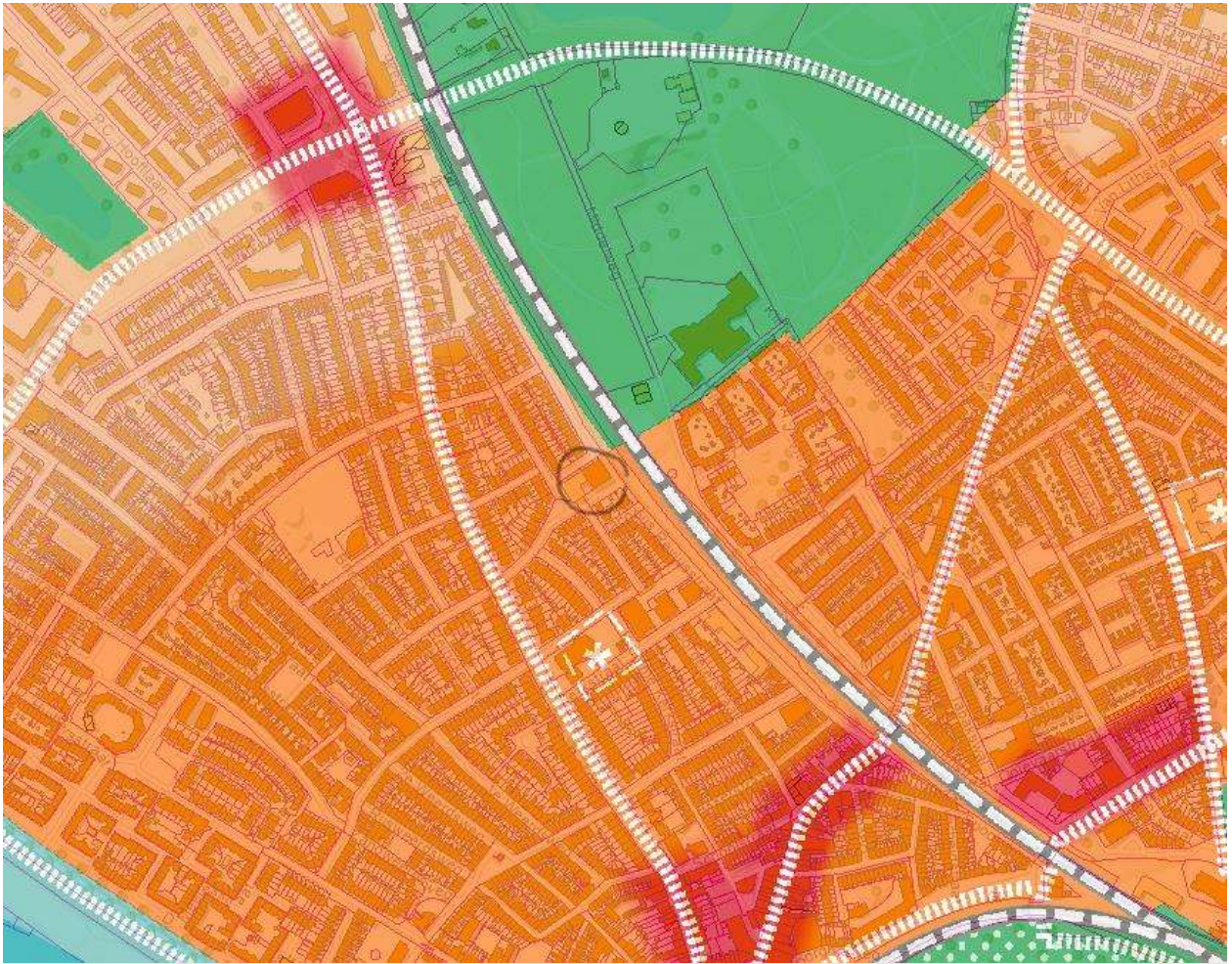
Het plangebied bestaat de kavel met nr. 16069. Aansluitend ligt de kavel met nr. 13860 en deze is in eigendom van de gemeente Deventer. Aan de zuidwestzijde grenst de kavel aan een particulier kavel. In het begin van de haalbaarheidsfase is aangegeven om ook de gemeentelijke gronden bij de planontwikkeling te betrekken. Deze zijn nu braakliggend en dragen in de huidige staat en vorm onvoldoende bij aan de kwaliteit voor de leefomgeving. Beoogd is om met voorliggende ontwikkeling ook een kwaliteit van de gemeentelijke gronden te verbeteren.





Eigendom – kadastrale grenzen

## 2. Omgevingsvisie



De omgevingsvisie omschrijft voor deze buurt en locatie de volgende ambities:

- Méér Deventer Stedelijkheid
- Ongedeelde samenleving: sturen op variatie in woningtypes met name in wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling.

Ontwikkeldrichtingen:

- Toename van functie wonen is mogelijk
- Toename van natuur en ecologie
- Slim combineren

Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus 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. Daarbij moet gedacht worden dat het toevoegen van woningen samengaat met het versterken van ecologische en natuurwaarden.







# 3. Stedenbouwkundige inpassing

## 3.1. Randvoorwaarden

Gezien haar ligging vraagt de locatie om een doordacht ontwerp op een uitdagende puzzellocatie. Een rustig programma van grondgebonden woningen zoekt aansluiting bij de buurt en biedt ruimte voor een goede parkeeroplossing.



### Ruimtelijke uitgangspunten:

- Entrees zijn bij voorkeur aan de straat en/of maken een uitnodigende indruk en zijn daarmee duidelijk zichtbaar.
- Een woongebouw reageert op alle verschillende kwaliteiten. De locatie heeft duidelijk verschillende "kanten":
- naar de straatkant met brede stoep aan de Murmelliusstraat,
- de burens (een getransformeerd bedrijfsgebouw),
- de spoorzijde met een stevige groenstructuur en
- de zijde naar het 'braakliggende terrein' met daarbij de achterzijde van de omliggende tuinen.
- Overgangen openbaar-privé zijn in de omliggende straten vormgegeven door voortuinen met een muurtje, hekje of een haag. De overgangen op deze locatie dienen ook laag en transparant te zijn en ruimte te bieden voor een bankje of groen. Deze overgangszone is al in de privésfeer.
- Bergingen integreren in het ontwerp van de woningen of gezamenlijk combineren.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor aansluiting met de burens en hoe bebouwing de hoek om gaat.

- Erfafscheidingen dienen mee ontworpen te worden en niet te vervallen in de standaard schutting.
- Zorg voor voldoende afstand tot het spoor en de stevige groenstructuur.
  - Let op! De woonbebouwing is op dit moment exact of misschien zelfs iets minder dan 30 meter van het spoor gepositioneerd, gerekend vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf ligt. Als de omgevingswet van kracht wordt moet de bebouwing binnen 30 meter 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd.



*Zicht van de Everhard van Bronkhorststraat met de eerste huizen aan de Richard Paffreadstraat*



*Straatbeeld Mummelliusstraat – rechtsachter de locatie met daarvoor huisnummer 2 met een recent aangelegde voortuin.*



### 3.2. Voorgesteld plan

Het plan voorziet in de transformatie van een alzijdig bedrijfsgebouw naar een alzijdig woningenblokje met verspringende terrassen en gevels. Het behoud afstand tot de burens en de achterliggende woningen. Parkeren vindt plaats in het verlengde van de Everthard van Bronkhorststraat langs de bestaande achtertuinen in het verlengde van bestaand parkeren.

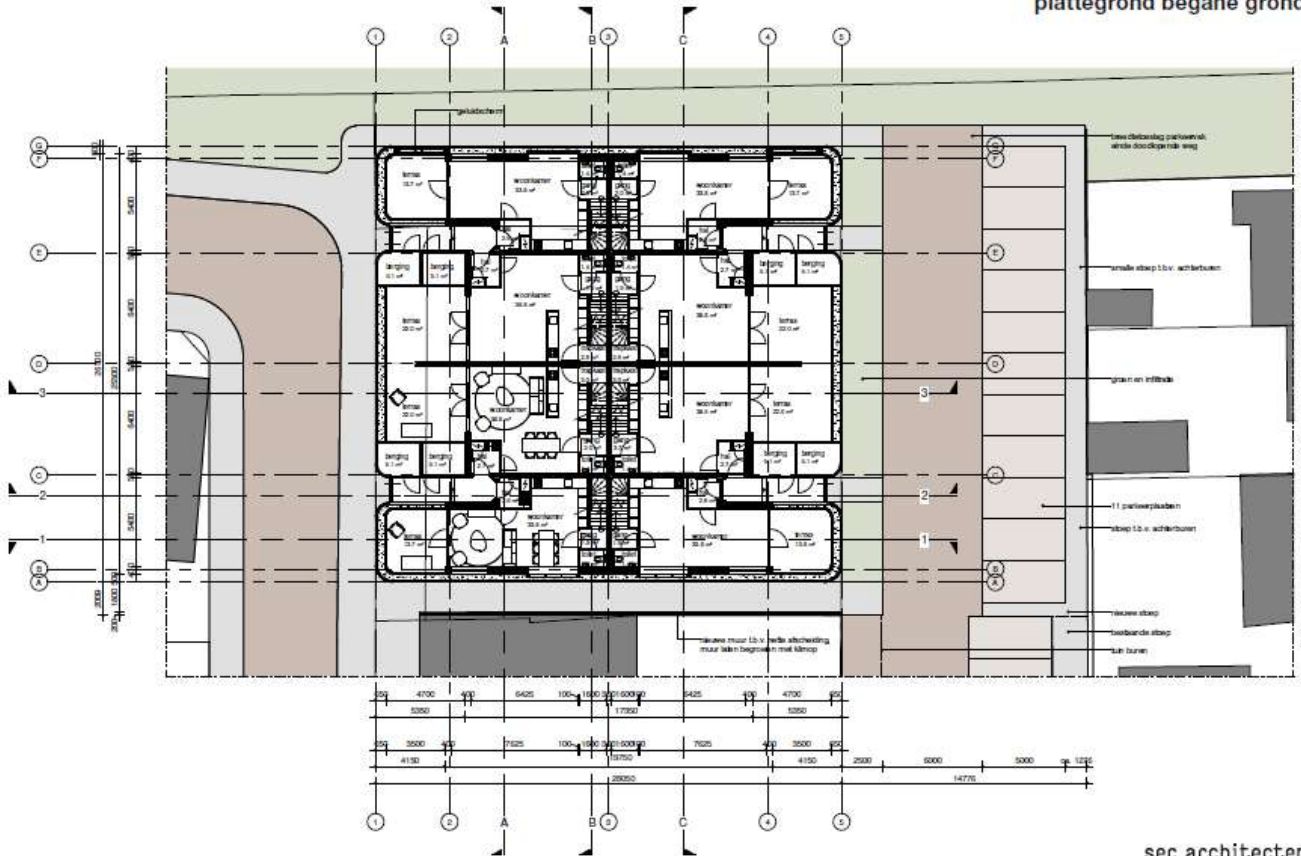
Het plan bestaat uit 8 woningen die met hun ruggen tegen elkaar aangebouwd zijn. Dit concept maakt dat er aan twee zijden een voorkant situatie is. Aan de Murrnelliusstraat en aan het verlengde van de E van Bronkhorststraat komen voordeuren. Het gebouw voegt zich in de situatie en probeert op beide zijden te reageren met een overgangszone van 'voortuin/terrassen'. Deze zijn in het voorliggende ontwerp met zorg vormgegeven en maken deel uit van de architectuur van het totale gebouw. Omdat de bergingen aan de voorzijde zijn gesitueerd, doen deze ook mee in dezelfde vormgeving. Het ontwerp is gelegen aan een sterke groenstructuur die langs het spoor ligt en houdt hier voldoende afstand maar zal door de groene daken en groene terrassen en overgangen mee doen in uitstraling en functie van deze groenstrook. Natuurinclusief bouwen maatregelen zijn daardoor een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp. Zie bijlage voor het ontwerpboekje.



Afbeelding bestaande situering Murrnelliusstraat 4



■ nieuwe situatie  
plattegrond begane grond



sec.architecten

Tekening 15 december 2022

■ nieuwe situatie  
Impressies



sec.architecten

■ nieuwe situatie  
Impressies



sec.architecten



### 3.3. Beeldkwaliteit

De welstandsnota geeft de gebied criteria voor de gebieden 'wederopbouw' en 'jaren '20-'30-tuindorpen'. Met het plan kan op beide gebieden worden aangesloten. Enerzijds zoekt de nieuwe invulling naar vernieuwing door het toevoegen van een nieuwe typologieën, en anderzijds bij de typische tuindorp stijl van het bouwen in metselwerk en baksteen details.

Het vormgeven van de overgang van privé naar openbaar is van grote invloed op het straatbeeld. Oorspronkelijk hebben de voortuinen in tuindorp een gemetseld muurtje of een haag.

#### *Sturing op hogere beeldkwaliteit.*

Het is van belang dat de beoogde architectuur van goede kwaliteit is om de alzijdigheid van het gebouw te waarborgen. Daarnaast zijn de overgangen van openbaar naar privé in het voorgestelde plan mee ontworpen in het gebouw en maken daarmee een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling. De bergingen, entrees en tuinmuren doen allemaal mee in het gehele concept en de uitwerking van het ontwerp.

Zie [bijlage 14.3](#) voor de criteria uit de welstandsnota.



## 4. Groen en buitenruimte

Er ligt een sterke groenstructuur langs het spoor, die is dicht en bebost. Lang gerekte elementen langs het spoor hebben een grote ecologische waarde.



*Kaart Groenstructuur*

### Groene uitgangspunten

- De groenzone langs het spoor versterken; een verbinding leggen tussen de Murelliusstraat en de Jacob Reviusstraat in het doortrekken van het groen ten behoeve van de ecologische verbinding. Hier kan de gemeentegrond voor worden ingezet.
- Het groen kan een opbouw hebben van een bomenlaag en onder beplanting
- Geen parkeren realiseren in de groenstrook.
- Ingangen/entrees open en toegankelijk houden, goed zichtbaar en ruim en licht in opzet. De paden naar de entrees horen daarbij.
- Hoogwaardige materialen voor het te realiseren parkeerhof – denk aan een klimaat adaptieve inrichting.

### De achterzijde en aansluiting

Parkeren vindt plaats in een 'parkeerhof'. De parkeerhof is voorbereid op het toekomstige elektrische rijden. Dat wil zeggen dat voor alle parkeervakken voorbereidingen zijn getroffen voor het eenvoudig installeren van eigen laadinfrastructuur zoals oplaadpalen en wallboxen. Bij het wonen aan een parkeerhof is de uitwerking heel belangrijk. Uitgangspunt is zo min mogelijk verharding. De overgang van privé plekken/terrassen naar het parkeren dient zorgvuldig vormgegeven te worden. Goede materialisatie van dit parkeerhof is nodig om de kwaliteit voor de bewoners te waarborgen.

Langs de achterzijde van het parkeren zal een strook gereserveerd worden die een groene overgang naar de bestaande achtertuinten zal maken. Uitgangspunt is vergroenen langs de schuttingen. Hoe de toegang tot een eventuele poort in de schutting vorm krijgt wordt aandachtspunt bij de uitwerking.

Een groenstrook op eigen terrein langs de nieuwe woningen bij de parkeerplaats zal als waterinfiltratie ingericht worden. Dit zal in eigen beheer van de bewoners komen.

### Inrichtingsplan

Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw wordt door initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan moet door de gemeente worden goedgekeurd. De uitgangspunten zoals opgenomen in voorliggende NvU worden daarin verwerkt. Onderstaande afbeelding betreft het gebied waarvoor een inrichtingsplan wordt gemaakt. Ook de (braakliggende) gemeentegrond vanaf Richard Paffraedstraat krijgt hierin een plek.



## 5. Doelgroep en programma

De ontwikkellocatie is gelegen in een rustige woonbuurt met voornamelijk eengezinswoningen. De locatie ligt in de schil rond de binnenstad, op korte fietsafstand van voorzieningen en station. De locatie is daarmee interessant om woningen toe te voegen voor meerdere doelgroepen.

De doelgroep voor het plan aan de Mummelliusstraat bestaat uit 'kleine huishoudens', bijvoorbeeld young professionals, kleine gezinnen en empty-nesthuishoudens. De woningen zijn voor alle leeftijdsfasen geschikt of eenvoudig en zonder grote kosten geschikt te maken. Het bouwplan voorziet in 8 grondgebonden rug-aan-rug-woningen met meerdere verdiepingen. Met het woningbouwprogramma op de locatie Mummelliusstraat wordt met name ingespeeld op de vraag vanuit kleine huishoudens. De grondgebonden woningen bieden ruimte voor een werkkamer of extra slaapkamer op de verdieping.

Het bouwplan aan de Mummelliusstraat voorziet in vrije sector koopwoningen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

### ***Zelfbewoningsplicht***

Voor koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit betekent dat de koper de woning gedurende de eerste 5 jaren zelf dient te bewonen (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.



## 6. Verkeer & parkeren

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit de nieuwe invulling volledig wordt opgelost. Bij acht grondgebonden rug aan rug woningen zijn dat elf parkeerplaatsen.

### Parkeerberekening Murmeliusstraat

12 december 2022

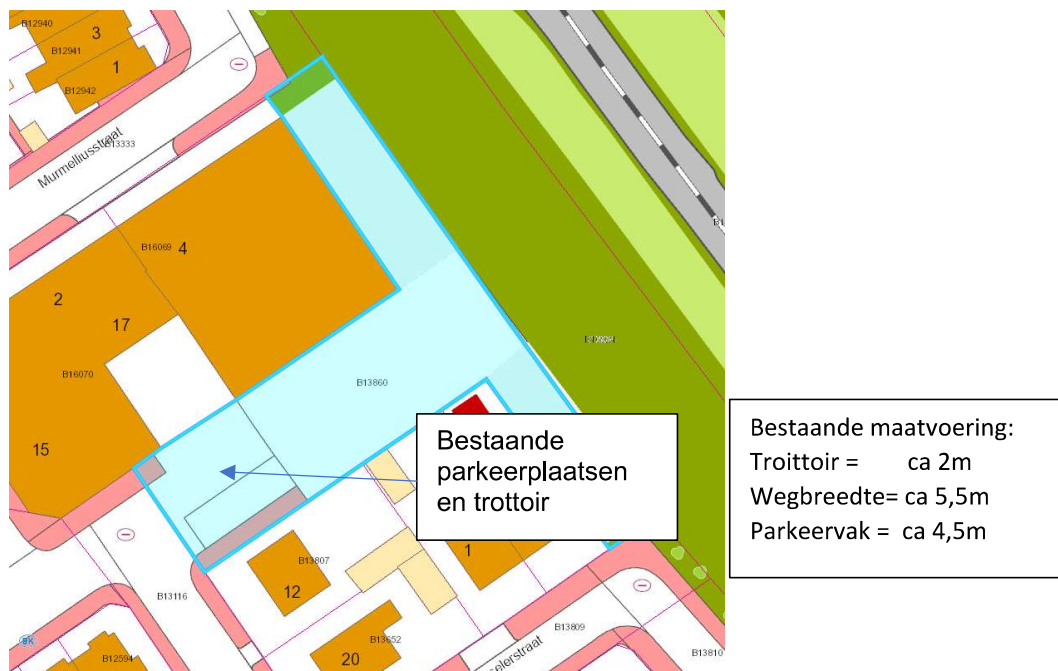
functie	aantal	eenheid	P-eig ter	P - norm	p-druk	gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied							
						werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koop avond	zaterdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, tussen/hoek	8 stuks		0	1,2	9,6	4,8	4,8	8,6	7,7	9,6	5,8	7,7	6,7
woningen bezoekers	8 stuks		0	0,3	2,4	0,2	0,5	1,9	1,7	0,0	1,4	2,4	1,7
toename parkeerdruk						5	5	11	9	10	7	10	8
gemeentelijke parkeernormen tweede schil													

Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken als met een parkeeronderzoek wordt aangetoond dat in de directe omgeving ruim voldoende rest parkeer capaciteit aanwezig is.

Vanaf het begin van de haalbaarheidsfase is aangegeven dat het naastgelegen gemeentelijke perceel meegenomen wordt in de parkeeroplossing. Uitgangspunt is dat de inrichting en aanleg van de parkeerplaatsen wordt verzorgd door ontwikkelaar/initiatiefnemer. Daarbij moet aandacht zijn voor:

- Een goede en logische aansluiting op de omliggende openbare ruimte.
- Het bestaande trottoir hoeft niet per se "doorgezet" te worden. Dat mag ook een groenstrook worden van ca 1200 mm breed.
- Aansluiten op het straatprofiel in bestratingsmateriaal, verlichting etc.
- De inrichting en maatvoering moet voldoen aan het PvE Openbare Ruimte: [PvE: Programma van Eisen Openbare ruimte | Gemeente Deventer](#)

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kavel grotendeels gemeentelijk eigendom blijft (m.u.v. de gronden onder de woningen en gronden tbv de infiltratiestroken). Het beheer en onderhoud van de gemeentelijk kavel blijft bij de gemeente. Omdat de gehele gemeentelijke kavel tot de Richard Paffraedstraat door initiatiefnemer wordt ingericht, kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan voor de 8 woningen nodig is. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Op deze wijze dragen de nieuwe openbare parkeerplaatsen bij aan de totale parkeerbalans van de buurt.



Bovenstaande afbeelding laat het huidige gemeentelijke perceel zien.



## 7. Openbaar en privé

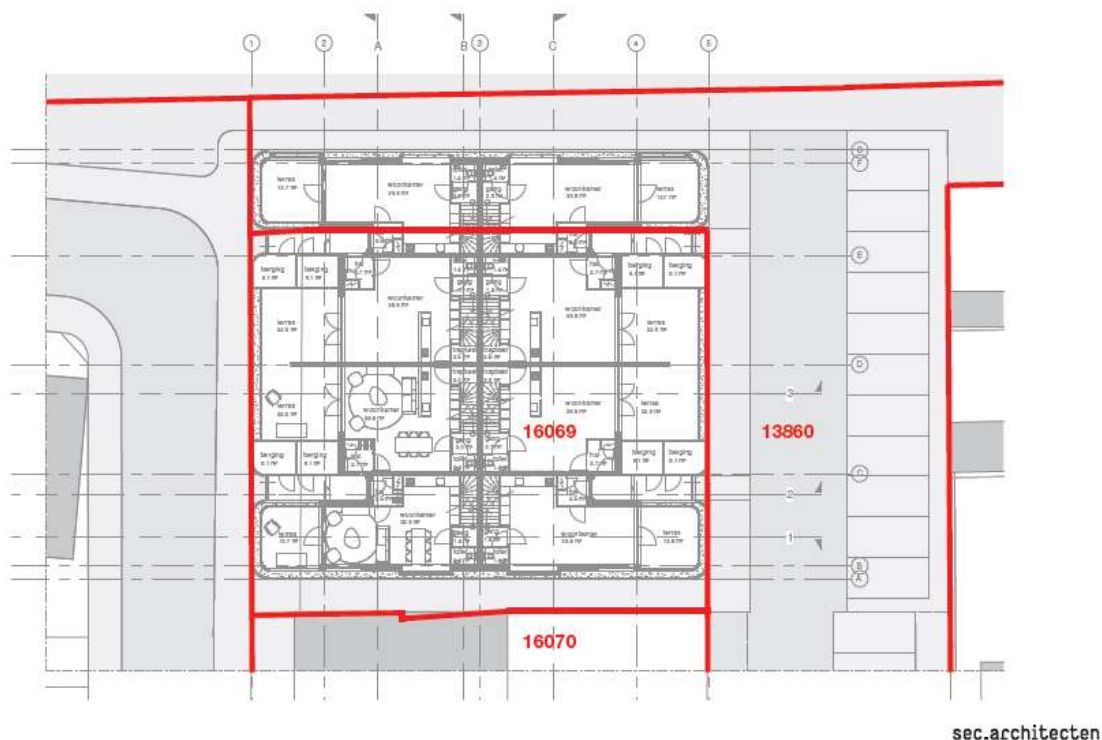
Voor een goede aansluiting op de openbare ruimte is het van belang om in het op te stellen inrichtingsplan goed in beeld te brengen wat de bestaande situatie is en wat de nieuwe situatie wordt. Overgangen van openbaar naar privé dienen duidelijk zichtbaar vormgegeven te worden. Opdat ook het eigendom, beheer en onderhoud duidelijk wordt gemaakt.

### 7.1 Huidige en toekomstige eigendomsverhoudingen

#### Huidige eigendomsverhoudingen

De planontwikkeling grenst aan verschillende eigendommen (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied van initiatiefnemer beslaat de kavel met nr. 16069. Aansluitend ligt aan de noord- en oostzijde de gemeentelijke kavel met nr. 13860. Deze gronden worden heringericht. Verder grenst de planontwikkeling aan de zuidwestzijde aan een particulier kavel (16070). Dat blijft ongewijzigd, wel worden goede afspraken gemaakt over het aanhalen tijdens en na sloop en realisatie.

#### ■ kadaster bestand



Afbeelding: planontwikkeling i.r.t. bestaande eigendomsverhouding.

#### Toekomstige eigendomsverhoudingen.

Het braakliggende perceel van de gemeente (perceel DVT B 13860) wordt betrokken bij de planvorming. Hiermee kan het gebouw 'goed op zijn plek' gezet worden, kunnen verbindingen/routes goed worden vormgegeven en kan het braakliggende gemeentelijke terrein netjes worden ingericht. Inzet is dat met de planvorming kwaliteit wordt toegevoegd aan de omgeving en de percelen 'netjes' in elkaar overlopen. Braakliggende terreinen en groenstroken sluiten na planrealisatie netjes aan bij de bestaande openbare ruimte.

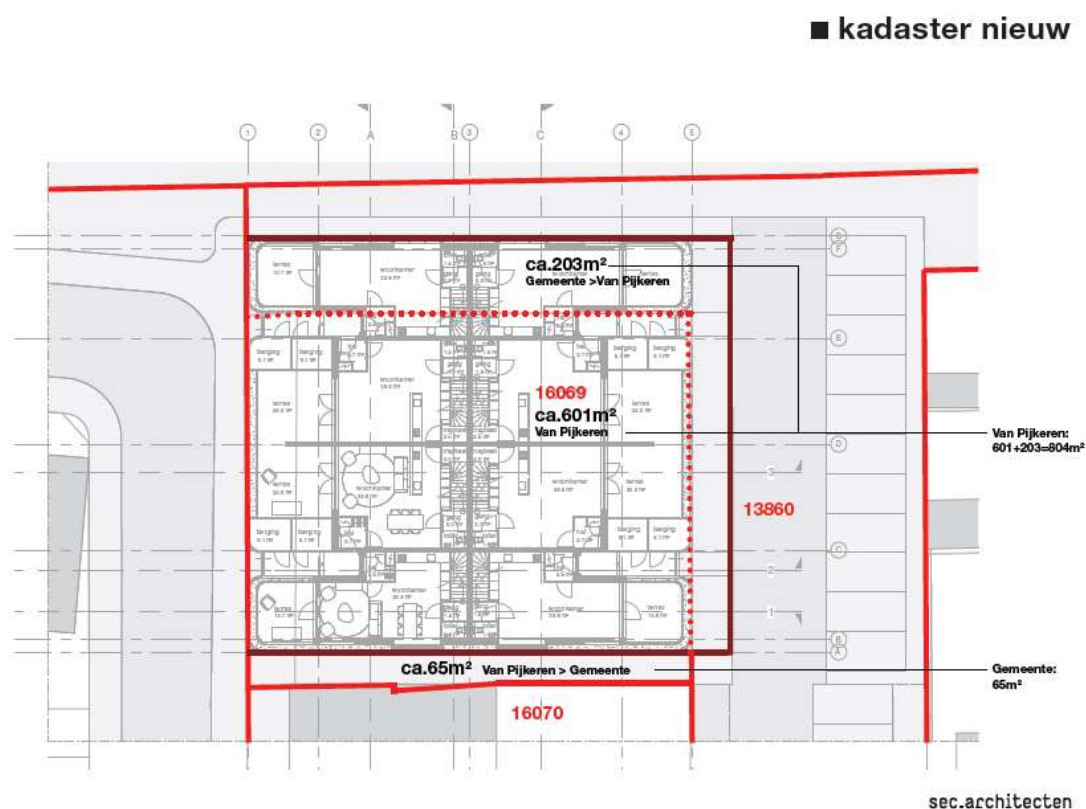
Dit kan het beste vorm krijgen door een beperkt deel van het toekomstig woongebouw en het groen t.b.v. infiltratie van water op wat nu nog gemeentegrond is te plaatsen. Daarvoor is het nodig een beperkt deel van de gemeentekavel, in de huidige staat en tegen marktconforme condities, te verkopen aan initiatiefnemer. Het gaat om een strook van circa 203 m<sup>2</sup>.

Daartegenover staat dat de gemeente eigenaar wordt van een nieuwe openbare route tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Mummelliusstraat 2. Het gaat om een strook grond van circa 65 m<sup>2</sup>.

De parkeerhof en de routes/verbindingen kunnen een plek krijgen op gemeentegrond. Een grondoverdracht is daarvoor niet nodig. Wel zal de kavel conform de gemeentelijk richtlijnen ingericht moeten worden. Ook hiervoor geldt dat de gemeentegrond in de huidige staat voor de herinrichting wordt ingebracht. Alle benodigde onderzoeken en benodigde werkzaamheden worden voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

De verkoop krijgt een plek in de anterieure overeenkomst die gemeente en initiatiefnemer met elkaar aan moeten gaan over de planontwikkeling.

Zie onderstaande afbeelding voor een impressie van de beoogde toekomstige eigendomsverhouding. De nieuwe kadastrale grens is met rode stippellijn aangeduid.



Afbeelding: planontwikkeling i.r.t. toekomstige eigendomsverhouding.

## 7.2 Leefomgeving

Het is mogelijk dat de gemeente in de komende jaren onderhoud gaat uitvoeren aan de omliggende straten en trottoirs. Dit heeft nadere uitwerking nodig van de gemeente. Het is kansrijk dat dit onderhoud tegelijkertijd en in samenwerking met het inbreidingsproject kan plaatsvinden. Het is daarom belangrijk om in het vervolgtraject van deze inbreiding te bespreken of en hoe de werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden.

## 7.3 Beheer Openbare ruimte

Zoals hiervoor is aangegeven krijgen de parkeerhof en de verbindingen/routes een plek op gemeentegrond. De inrichting daarvan dient conform de gemeentelijk richtlijnen te gebeuren.

Daarbij geldende de volgende aandachtspunten vanuit beheer openbare ruimte:

1. Bij de inrichting van de openbare ruimte (nu of straks in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente) dient te worden gehouden aan het PvE Openbare Ruimte: [PvE: Programma van Eisen Openbare ruimte | Gemeente Deventer](#). Bij wijzigingen aan bestaande en/of toekomstige openbare ruimte dienen minimaal de projectdefinitie (een project specifiek PvE – mogelijk in dit geval de (concept NvU), het VO en het DO daarvan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Beheergroep.
2. Aandacht voor bestaande bomen in om nabij het plangebied. Als de werkzaamheden zich binnen de invloedssfeer/eindkroonbreedte van bomen bevinden, is voor deze bomen een boomeffectanalyse (BEA) noodzakelijk. Bij de toetsing van het VO van het inrichtingsplan hoort de eventueel benodigde BEA bij de stukken voor de Beheergroep te worden bijgevoegd.
3. Vanuit Water & Riolering wordt geëist dat minimaal 20 mm hemelwater per m<sup>2</sup> verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen. Daarboven oppervlakkig laten afstromen naar openbaar terrein.
4. De Beheergroep dient te worden betrokken bij, stop- en bijwoonmomenten tijdens de uitvoering (minimaal: direct na aanleg riolering met video-inspectie; verdichting fundering verharding; controle groeiplaats bomen en aangebrachte grond plantvakken) moeten worden vastgelegd en hoe de oplevering en overdracht moet plaatsvinden. Ook een afspraak over herstel van schade in de openbare ruimte t.g.v. bouwverkeer heeft daarin een plek.

## 8. Participatie

Onderdeel van het inbreidingsproces is een zorgvuldig participatieproces dat door initiatiefnemer wordt georganiseerd. Gemeente Deventer vindt participatie belangrijk omdat;

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

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

De initiatiefnemer heeft participatie als volgt vormgegeven:

### **Enquête april 2021:**

Door de initiatiefnemer is een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Initiatiefnemer heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de eerste planuitwerking.

### **Inloopbijeenkomst 23 juni 2022:**

Tijdens de inloopbijeenkomst is de voorgenomen planuitwerking gepresenteerd door de initiatiefnemer. De bijeenkomst is door circa 15 huishoudens bezocht. Van de bijeenkomst is een uitgebreid verslag opgesteld. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen.

Wel is aandacht gevraagd voor het volgende:

- **Parkeren:** de parkeerbehoefte van voorliggende ontwikkeling wordt conform normen opgelost. Dat is voor de buurt geen issue. Wel is de druk in de buurt al groot. Wellicht kunnen er parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit aandachtspunt is opgepakt;
  - De initiatiefnemer realiseert (op gemeentegrond) voor eigen rekening en risico meer parkeerplaatsen dan strikt noodzakelijk indien mogelijk en inpasbaar. Die extra parkeerplaatsen kunnen ook door buurtbewoners gebruikt worden. Hiermee neemt de parkeerdruk in de buurt enigszins af.
- **Recht van overpad:** door een aantal buurtbewoners is aandacht gevraagd voor het recht van overpad over de gemeentegrond. Dat is nagegaan;
  - Uit kadastrale recherche blijkt dat er geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd op het perceel. Er is formeel geen recht van overpad gevestigd. Wel is er in voorliggende Nota van Uitgangspunten opgenomen dat het parkeerhof in gemeentelijk eigendom blijft. Dit kan zo ingericht worden dat achtertuinen bereikbaar blijven, overigens zonder hiermee nu een recht van overpad te creëren.
- **Aandacht is gevraagd voor geluid** dat door warmtepompen geproduceerd zal gaan worden.
  - Dit krijgt in de verdere uitwerking een plek.
- **Aandacht voor het aanhelen** naastgelegen pand (Murmelliusstraat nr. 2).
  - Hier worden door initiatiefnemer en betreffende eigenaar 1 op 1 passende afspraken over gemaakt.
- De bewoners van Murmelliusstraat nummer 2 hebben aangegeven bang te zijn voor geluidsoverlast als de entrees van de woningen aan de nieuwe steeg komen te liggen.

In het huidige plan liggen de entrees aan de straat en achterzijde.

# 9. Milieu

## 9.1. Onderzoeken

Initiatiefnemer is wettelijk verplicht om de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling aan te tonen. Daarvoor zijn verschillende (milieu)onderzoeken nodig. Deze onderzoeken krijgen een plek bij de te doorlopen planologische procedures en vergunningen.

Initiatiefnemer heeft vooruitlopend op het aangaan van de anterieure overeenkomst inmiddels verschillende haalbaarheidsonderzoeken laten uitvoeren:

### 9.1.1 Akoestisch onderzoek (spoor-)weg lawaai (Ancoor, 25136 d.d. 2-02-2022)

Uit het onderzoek blijkt t.a.v. railverkeerslawaai het volgende:

*Wegverkeerslawaai:*

Er is geen sprake van een overschrijving van de voorkeurswaarde. Vanuit wegverkeerslawaai is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

*Railverkeerslawaai*

Uit het onderzoek blijkt t.a.v. railverkeerslawaai het volgende:

- Voor het geluid van railverkeer geldt wettelijk gezien een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.
- Voor alle 8 de woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.
- De maximaal berekende geluidbelasting op het bouwplan bedraagt 69 dB op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van de twee naar de spoorzijde gerichte gevels.
  - Voorgesteld wordt om bij de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van de 2 woningen met de naar de spoorzijde gerichte gevels een 'dove gevel' toe te passen. De woonruimte achter deze dove gevel staat in verbinding met een gevel aan de zijkant waarvan de ramen wel open kunnen.
- De overige gevels hebben een geluidbelasting van 66 dB of minder. In het onderzoek is beoordeeld op welke wijze de voorkeursgrenswaarde van 55 gehaald zou kunnen worden.
  - Bronmaatregelen worden niet haalbaar geacht. Het is niet te verwachten dat het aantal treinverbindingen in de toekomst vermindert of dat de rijsnelheid verlaagd wordt.
  - Overdrachtsmaatregelen worden financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar geacht: theoretisch zijn maatregelen langs het spoor mogelijk middels het plaatsen van een geluidscherm tussen spoor en bouwplan van 230 meter lang en 6 meter hoog. Financieel en stedenbouwkundig is dit niet haalbaar bij een project van een dergelijke omvang.
- Wel is het mogelijk als integraal onderdeel van het ontwerp geluid afscherpende maatregelen te nemen. Daarbij wordt voorgesteld om de bergingen slim te ontwerpen en situeren en daarnaast een transparante erfafscheiding toe te voegen. Hierdoor wordt een geluidluwe buitenruimte gecreëerd. Uit de berekening blijkt dat de maximale geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte na het aanbrengen van de voorgestelde voorzieningen, op een hoogte van 1,50 meter maximaal 62 dB bedraagt, terwijl in een woongebied 55 dB de na te streven buitenwaarde betreft. Als wordt uitgegaan van een 'ontvanger hoogte' van 1,0 meter (op het terras zittend persoon) liggen de waarden rond de 58 dB. Ter plaatse van het grootste aantal woningen komt hiermee de optredende geluidsbelasting uit rond de 55 dB.

*Ontheffing hogere waarde*

Met deze voorstellen is het mogelijk om een hogere grenswaarden (rail)verkeerslawaai vast te stellen. Aan de gevels zal geluidsisolerende isolatie moeten worden toegepast om te komen tot het rustige binnen niveau van maximaal 33 dB. De buitenruimten worden geclassificeerd als 'zeer onrustig', wat nog net mag worden toegelaten. Bij de omgevingsvergunning is aanvullend geluidonderzoek naar de gevels nodig. Bovendien moet de (lage) geluidbelasting wegverkeer hierbij worden gecumuleerd. Dit laatste vormt naar verwachting geen belemmering.

Burgemeester en Wethouders zijn ermee bekend dat het t.z.t. nodig is om een hogere grenswaarde (rail)verkeerslawaai voor de bouw van 8 woningen op het perceel Murmelliusstraat 4 vast te stellen. Dit onder het voorbehoud dat definitief tot overeenstemming gekomen kan worden over de verder uit

te werken Nota van Uitgangspunten én de Anterieure Overeenkomst voor de bouw van deze 8 woningen.

#### **9.1.2 Onderzoek trillingen o.b.v. Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (Peutz, O 16722-2-RA)**

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geldende richtlijnen kunnen worden overschreden. Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan.

#### **9.1.3. Bodemonderzoek m.b.t. restverontreiniging.**

Nog uit te voeren. Het perceel lijkt titel PEU Potentieel Ernstig en Urgent bij het bodemonderzoek te hebben. Op de hoek van de Murmelliusstraat en de Bronckhorststraat (onderzoekslocatie is terrein rondom Murmelliusstraat 4) is in 1996 een verkennend onderzoek (Tijs-MSD) uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn bij alle boringen in de bovengrond lichte tot matige bijmenging met puin, kool, as en teerresten aangetroffen. In de bovengrond is een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan koper, zink, kwik en PAK aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn niet geanalyseerd.

#### **9.1.4. Onderzoek naar NGE (Armex 7 april 2022, 2200480001-AN-V1.0niet gesprongen explosieven).**

Het onderzoek roept geen verdere noodzaak tot vervolgonderzoek op ten behoeve van de openbare orde en veiligheid. Initiatiefnemer wordt wel geadviseerd om ten alle tijden rekening te houden met toeval vondsten en hierbij de vereiste voorzorgsmaatregelen en maatregelen te treffen.

#### **9.1.5. Quick scan Flora en Fauna (De Slijpkruik, 3 juni 2022, 21BPA19 Murmelliusstraat)**

Initiatiefnemer heeft een quick scan Flora en Fauna laten opstellen. Uit het onderzoek komt naar voren dat er aanvullend onderzoek nodig is naar o.a. vleermuizen. Dit onderzoek wordt nu uitgevoerd en zal onderdeel zijn van het bestemmingsplan.

#### **9.1.6. Stikstofberekening t.b.v. Wet Natuurbescherming Murmelliusstraat 4 (De Slijpkruik, 26 januari 2022, 21BPA19)**

Uit het onderzoek komt naar voren dat er met de ingevoerde waarden geen toename >0,00 mol/ha/jaar in depositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen het Natura 2000-gebied Rijntakken en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase komen niet in gevaar. De voorgenomen werkzaamheden aan de Murmelliusstraat kunnen uitgevoerd worden zonder verdere noodzakelijke vervolgonderzoeken of natuurvergunningaanvragen inzake de stikstofdepositie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal beoordeeld moeten worden of de gehanteerde rekentool nog steeds de meest actuele is of dat een actualisatie van de stikstofberekening nodig is.

Zie verder [bijlage 14.2](#) voor een uitgebreid advies t.b.v. de milieukundige onderzoeken.

## **10. Omgevingsplan**

Vigerend bestemmingsplan is het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A.

Met de omgevingswet zijn de volgende principes van toepassing:

- Omgevingsplan herziening, of – kaders voor herhaalde toepassing – veranderen van de regels voor toekomstige activiteiten.
- Bopa – vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit – gericht op een concreet en afgebakend project als er dus een geconcretiseerd bouwplan ligt



# 11. Wateraspecten

## 11.1 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.

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein.

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.

## 11.2 Eisen infiltratievoorziening

De volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:

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

## 11.3 Geohydrologisch onderzoek

Van belang is dat er tijdig rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag van klimaatbestendige voorzieningen. Bij voorkeur in de initiatieffase. Het waterstructuurplan is bijvoorbeeld nodig voor een samenvattende waterparagraaf in het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het waterstructuurplan is naast het milieutechnisch onderzoek aanvullend geohydrologisch onderzoek nodig. 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.

## 11.4 Opstellen waterstructuurplan

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.

## 11.5 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 uit ziet. 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)

## 12. Archeologie

De locatie kent geen dubbelbestemming Archeologie. Vanwege de verwachte afwezigheid van archeologische waarden zijn er dus ook geen uitgangspunten vanuit archeologie om mee te nemen.

## 13. Natuur Inclusief Bouwen

In de quick scan Flora en Fauna wordt voor deze locatie aanbevolen om onderzoek te doen naar de huismus en vleermuizen. Dat biedt handvatten voor maatregelen voor het Natuur Inclusief bouwen.

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuur inclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuur inclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuur inclusief 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. De hoogbouw en het groene dak op de eerste verdieping kan daarbij iets extra's bieden. Om ook de stad te laten delen in de beleving van het groene dak zou een waterval van groen over de gevel een mooi beeld zijn. In bestemmingsplannen wordt dit door een planregel geborgd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden. Over de keuzemogelijkheden kan contact opgenomen worden met de stadsecoloog van de gemeente, de heer Lam. [E.lam@deventer.nl](mailto:E.lam@deventer.nl)

Afspraken over de hoeveelheid en soort maatregelen worden vastgelegd in de Anterieure overeenkomst. Een specifieke checklist Natuur Inclusief Bouwen wordt in de volgende fase aangescherpt.

## 14. Bijlage – 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 de directe omgeving van het plangebied/ het perceel Murmelliusstraat 2 is de bestemming maatschappelijk bestemd. De betreft veelal bedrijfsactiviteiten met een lage milieucategorie. Boven deze maatschappelijke bestemming is wonen op de verdieping toegestaan. Deze bestaande woningen zullen bepalend zijn voor de milieuruimte voor de bedrijfsfuncties, waarmee verondersteld mag worden dat ter plekke van de nieuw te ontwikkelen woningen een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd is vanuit bedrijven en milieuzonering.

#### ***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 hoogste toelaatbare waarde met ontheffing van 68 dB.

Ten aanzien van wegverkeer kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van zone plichtige wegen (Zwolseweg) volgens de Wet geluidhinder. Middels akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of aan de voorkeursgrenswaarde Wgh voldaan wordt ter plaatse van de nieuw op te richten woningen. Voor de overige wegen rond het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de 30 km/u wegen is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai volgens de Wet geluidhinder voldaan kan worden.

Relevant is de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van het spoor Deventer-Zwolle. Middels akoestisch onderzoek zal ter plekke van de beoogde gevels van de nieuwbouwwoningen bepaald moeten worden of aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden of dat er hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden. Daarvoor zal dan in het akoestisch onderzoek een overweging van bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt moeten worden.

#### ***Trillingen***

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. Voor de normstelling wat betreft trillingen wordt de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen

voor trillingen" deel B "hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn sluit grotendeels aan bij internationale richtlijnen. Om deze metingen te kunnen uitvoeren moet echter het gebouw al gerealiseerd zijn. Om vooraf een inschatting te maken wat betreft de kans op trillinghinder wordt de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' gehanteerd.

De SBR-richtlijn en de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' functioneren als een soort pseudowetgeving. Uit onderzoek voor wat betreft het aspect trillingen moet blijken of voor de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd als gevolg van het aspect trillingen voor de woningen langs het spoor. In dat kader dient op basis van de "Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen" van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een quickscan trillinghinder uitgevoerd te worden zoals beschreven in paragraaf 10.1 van dat document. Geeft deze quickscan daartoe aanleiding, dan dient ook het in paragraaf 10.2 beschreven vervolg trilling onderzoek te worden uitgevoerd. Als uitgangspunt geldt:

1. De streefwaarde voor nieuwe situaties (SBR-B);
2. Pas als duidelijk is dat er geen sprake is van doelmatige en kosteneffectieve maatregelen, kan afgewogen worden om bv te toetsen aan de streefwaarde voor bestaande situaties.

### **Externe veiligheid**

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico, dat is de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats, en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico, de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen is de normstelling vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs doorgaande routes van spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor het Basisnet Spoor gelden namelijk de (veiligheids)afstanden die in de Circulaire RNVGS zijn opgenomen. Voor het spoortraject Deventer – Zwolle geldt geen veiligheidsafstand (ofwel een veiligheidsafstand van 0 meter). Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor dit plan.

Onder de omgevingswet komt er een brandaandachtsgebied van 30 meter gerekend vanaf de meest nabijgelegen spoorstaaf. Binnen deze zone dient dan brandwerend gebouwd te worden. Daarnaast komt er een explosieaandachtsgebied van 200 meter vanaf de nabijgelegen spoorstaaf. De eisen die daarbinnen gelden zijn nog niet uitgewerkt. Bij de bouwaanvraag na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal aan deze eisen moeten worden voldaan.

#### *Groepsrisico*

Voor een nabijgelegen plan is in 2016 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Het rapport "Onderzoek externe veiligheid ten behoeve van de herbestemming van het plan Zwolseweg 180 te Deventer" d.d. 1 juli 2016 met rapportnummer M.2016.0708.01.R001 concludeert dat er geen sprake is van een groepsrisico voor dit spoortraject. Uit navraag bij de Omgevingsdienst is gebleken dat deze conclusie nog actueel is voor de ontwikkeling aan de Murelliusstraat.

Dit wordt veroorzaakt doordat in het Basisnet spoor wordt uitgegaan van een zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject. Er wordt uitgegaan van maximaal 500 ketelwageneenheden brandbare vloeistoffen op jaarbasis. Daarbij reikt het effectgebied bij een ongeval met brandbare zich tot maximaal 30 meter uit het spoor. Dit beperkte gebied in combinatie met een laag vervoersplafond leidt ertoe dat er geen groepsrisico wordt berekend. Indien er sprake is van een zeer laag of geen groepsrisico blijft artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes buiten werking. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden. Wel blijft artikel 7 in werking. Dit betreft een afweging

over de bestrijdbaarheid van een ongeval met gevaarlijke stoffen en de mogelijkheid van mensen om zich in veiligheid te brengen bij een dergelijk ongeval.

#### ***Bestrijdbaarheid***

De locatie ligt direct bij een spoorwegovergang. De bereikbaarheid van de locatie is goed. Blussing van een brandende vloeistof zal met schuim geschieden. Op de brandweerkazerne beschikt over een acuut inzetbare schuimvoorraad wat verband houdt met mogelijke calamiteiten op het spoorwegemplacement. Dat verbetert de blusmogelijkheden. Via de Zwolseweg kan rechtstreeks naar de locatie gereden worden.

#### ***Zelfredzaamheid***

Er is sprake van regulier wonen. Deze mensen hebben een goede zelfredzaamheid. Ook de mogelijkheden van de hulpverlening zijn goed om mensen tijdig bij een brand uit het gebouw te begeleiden van het spoor af. Buiten het gebouw zijn de ontvluchtingsmogelijkheden van het spoor af goed in meerdere richtingen.

#### ***Eindafweging externe veiligheid***

De risico's van het spoorvervoer van brandbare vloeistoffen zijn zeer laag op het spoortraject naast het plan. Uitsluitend het scenario van een vloeistofbrand behoeft te worden beschouwd. De brandweer beschikt over de mogelijkheid om een schuimblussing uit te voeren. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten ter hoogte van het plan is goed. De zelfredzaamheid van de bewoners is goed. De kans op een incident is aanvaardbaar klein.

Wel wordt opgemerkt dat het Rijk werkt aan een nieuw Basisnet, waardoor de vervoersstromen kunnen veranderen. Dit zal waarschijnlijk geïmplementeerd worden met de komst van de Omgevingswet 1-7-2022. Dan zal ook het regiem van externe veiligheid aangepast worden met de komst van aandachtsgebieden en voorschriftgebieden.

Wat verder opvalt is dat de woonbebouwing exact of misschien zelfs minder dan 30 meter van het spoor, gerekend vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf ligt. Als de omgevingswet van kracht wordt moet de bebouwing binnen 30 meter 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd. Het is wel verstandig echt 30 meter afstand aan te houden van het spoor!

#### ***Bodem***

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Op de locatie is in het verleden een bodemsanering uitgevoerd, waarbij een restverontreiniging met oliecomponenten is achtergebleven. Hierop is een beschikking Wet bodembescherming afgegeven vanuit het uitgangspunt van een bedrijfsmatige bestemming. Met nieuw bodemonderzoek zal bepaald moeten worden hoe de restverontreiniging zich verhoudt tot de beoogde woonbestemmingen. Bepaald moet worden of/en met welke maatregelen een voldoende milieuhygiënische kwaliteit voor de beoogde woonfuncties wordt bereikt. Mogelijk is hiervoor een nieuwe beschikking Wbb noodzakelijk. Ook dient rekening gehouden te worden dat uitkomende grond door bouwactiviteiten niet vrij toepasbaar is. (PM: saneringsbeschikking is opgevraagd bij de OD IJsselland)

#### ***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/grondroeders 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 verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkelt, op basis hiervan is een PRA (Projectrisicoanalyse) bij grondwerkzaamheden aan te bevelen. 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
- en project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt

- een project 'niet in betekenende 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 betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is een berekening uitgevoerd m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Op basis van deze rekentool is de conclusie dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Hiervoor is een inschatting nodig van beoogd programma.

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. Uit de resultaten blijkt dat nabij het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

### **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

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 Aeries. 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.deventer.nl/Beleid/Gemeente-Deventer)

### **Energie**



In de Omgevingsvisie is de ambitie op het gebied van energie als volgt verwoord: Deventer wil energieneutraal worden door CO<sub>2</sub> -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 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 TO<sub>juli</sub> 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. Welstandsnota

## 3.7 Wederopbouw

### 3.7.1 Gebiedsbeschrijving

In Deventer liggen enkele wijken die in deze nota worden gerekend tot de 'wederopbouwgebieden'. Dit gebiedstype duidt op de wijken die in de periode 1945-1965 zijn gebouwd. Het is een periode van vernieuwing door het toepassen van nieuwe materialen en werkwijzen. Het stedenbouwkundig ontwerp kenmerkt zich door nieuwe verkavelingspatronen, een nieuwe wijkopbouw en een steeds belangrijker rol van het verkeer. Het patroon is eenvoudig en de woningen zijn gebouwd in rijtjes, veelal bestaande uit drie of meer woningen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.

#### Gebouwkenmerken

De planmatig gerealiseerde rijtjes worden gekemerd door een uniforme, ingetogen uitstraling. De hoofdvorm van de rijtjeswoningen is eenvoudig; weinig of geen aanbouwen, erkers of dakkapellen. Er is weinig of geen sprake van houten gevelbeplating. Bij gebouwen met andere functies zoals scholen, fabrieken en ziekenhuizen komen typische stijlkenmerken in het metselwerk terug, zoals bij het voormalig St. Jozefziekenhuis. Andere typische kenmerken zijn de metselwerkbeëindiging van de goten, schoorstenen, versierde voordeur en bovenramen.

### 3.7.2 Welstandsbeleid

Het beleid voor dit gebied is behoud van de waardevolle kenmerken, waaronder metselwerkbeëindigingen en de eenvoudige hoofdvormen. Binnen enkele wijken is dit beeld verstoord door een gebrek aan eenheid (in de openbare ruimte) en de inrichting van de voortuinen. Daar zijn aanpassingen en revitalisering (per straat of wijk) meer op hun plaats.

### 3.7.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn rechthoekig en betrekkelijk smal. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld. Kwetsbaar in het straatbeeld zijn de straathoeken met zijgevels en zijkanten van achtertuinten.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechthoekig tracé van de straten en een standaard profiel: rijbaan, langs parkeren, trottoir. Materiaalgebruik gebakken klinker. Bomen in het straatprofiel (aantal straten) zorgen voor de menselijke maat en de samenhang van de buurt. Speciale ontwerp aandacht dient te worden besteed aan de straathoeken met zijgevels.



## 3.7.4 Criteria wederopbouw



<b>Plaatsing</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;</li> <li>- Aan de <u>straatzijde</u>;</li> <li>- In de <u>poolling</u>;</li> </ul>	<b>Kleurgebruik</b>
<b>Vorm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte;</li> <li>- Seriematige bebouwing: kapvorm en <u>oekrichting</u> identiek aan <u>bouwblok</u>;</li> <li>- Hoofdentree in de voorkant;</li> <li>- Geen of minimale <u>dakoverstek</u>;</li> <li>- Grote gevelopeningen/ ramen;</li> <li>- <u>Enkelvoudige hoofdvorm</u>;</li> </ul>	<b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruin/Lichtrood;</li> <li>- Geen felle kleuren;</li> <li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li> </ul>
<b>Detailering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seriematige bebouwing: <u>detailering</u> sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li> <li>- Bestaande <u>detailering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;</li> <li>- Verfynde <u>detailering</u>;</li> <li>- Geen grove <u>boeiboorden</u> of daklijsten;</li> </ul>	<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oranje/rood/grijs/antraciet;</li> <li>- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li> </ul>
<b>Materiaalgebruik</b>	<b>Algemeen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Ontwerpseries</u> herkenbaar houden;</li> <li>- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u>, vorm, <u>detailering</u>, 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 <u>bestemmingsplan</u>. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <u>stijlkenmerken</u> 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 neggen 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> <li>- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.</li> <li>- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.</li> </ul>
<b>Gevels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Balsteen</u>;</li> <li>- Geen <u>kunststof</u> of plaatmateriaal;</li> <li>- Bij voorkeur geen kunststof voor hemelwaterafvoeren;</li> <li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li> </ul>	<b>Reclame</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klikk u hier voor de reclamecriteria.</li> </ul>
<b>Dak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pannen;</li> <li>- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u>;</li> </ul>	

## 3.6 Jaren '20-'30 - tuindorpen

### 3.6.1 Gebiedsbeschrijving

In dit gebiedstype liggen de wijken waarin zowel diversiteit van bebouwing als planmatig ontwikkelde woningbouw voorkomt. De tuindorpen vormen bijzondere ensembles in dit gebied. Dit zijn complexen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg zijn ontworpen. De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Voorbeelden van tuindorpen in Deventer zijn Hof van Colmschate/ Sluiswijk, het Knutteldorp en de Raambuurt. Overige wijken, zoals De Hoven, zijn wijken met meer diversiteit in het straatbeeld.

#### Gebouwenmerken

De 'overwegende' gebouwenmerken zijn de flinke kappen (soms samengestelde kappen) met gebakken pannen met zinken goten en met meestal een overstek. Houten erkers en dakkapellen en ambachtelijk gemaakte onderverdeelde houten kozijnen en

ramen zijn voorzien van gebroken wit schilderwerk. Soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

#### 3.6.2 Welstandsbeleid

Het beleid binnen deze gebiedstype is tweeledig. Enerzijds zijn er wijken met veel diversiteit (zoals de Hoven) en anderzijds bevatten de tuindorpen juist veel samenhang. In de wijken met veel diversiteit is er meer vrijheid voor individuele aanpassingen. Binnen de tuindorpen ligt de nadruk op behoud van het collectieve karakter en de eenheid van de wijk. De samenhang in de tuindorpen kan worden verstoord wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

### 3.6.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De straten zijn van oudsher rechthoekig en betrekkelijk smal tot zeer breed. Huizen hebben vrijwel allen een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of tuinhaag. De overgang tussen privé en openbaar gebied is van grote invloed op het straatbeeld.

#### Streefbeeld openbare ruimte

Herstel van het rechthoekig tracé van de straten. In de kleinere straten geldt een standaard profiel met parkeervakken en trottoirs. In de bredere straten wordt de ruime opzet benadrukt door een brede rijbaan waarop wordt geparkeerd. Materiaalgebruik gebakken klinker. In een aantal straten staan bomen. Buurtparkjes worden groen ingericht. Tuinhagen of bakstenen muurtjes worden aanbevolen.



### 3.6.4 Criteria jaren '20-'30-tuindorpen



Plaatsing	- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;	- Seriematige bebouwing: kleur sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;
	- Aan de <u>straatzijde</u> ;	
	- In de <u>spoolijn</u> ;	Dak
Vorm		- Oranje/rood/antraciet;
	- Eenvoudige <u>hoofdvorm</u> ;	- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;
	- <u>Nokrichting</u> haaks op of evenwijdig aan de weg;	<b>Algemeen</b>
	- Afgedekt met een <u>traditionele kapvorm</u> ;	- <u>Ontwerpseries</u> herkenbaar houden;
	- Hoofdentree in de voorkant;	- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u> , vorm, <u>detaillering</u> , 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 <u>bestemmingsplan</u> . Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze <u>stijlkenmerken</u> komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
	- <u>Dakoverstek</u> ;	- 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;
Detaillering		- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
	- Seriematige bebouwing: <u>detaillering</u> sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;	- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
	- Bestaande <u>detaillering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;	<b>Reclame</b>
	- Daklijsten;	Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klikk u hier voor de reclamecriteria.
Materiaalgebruik		
Gevels	- <u>Baksteen</u> ;	
	- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;	
Dak		
	- Pannen;	
	- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;	
Kozijnen		
	- Hout;	
	- <u>Kunststof</u> , indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);	
Kleurgebruik		
Gevels	- Rood/bruin;	
	- Geen felle kleuren;	
	- Schilderen van bakstenen gevels is niet toegestaan, tenzij passend bij de architectuur;	

## 14.3. Ontwerpboekje





# ■ nieuwe situatie

plattegrond begane grond

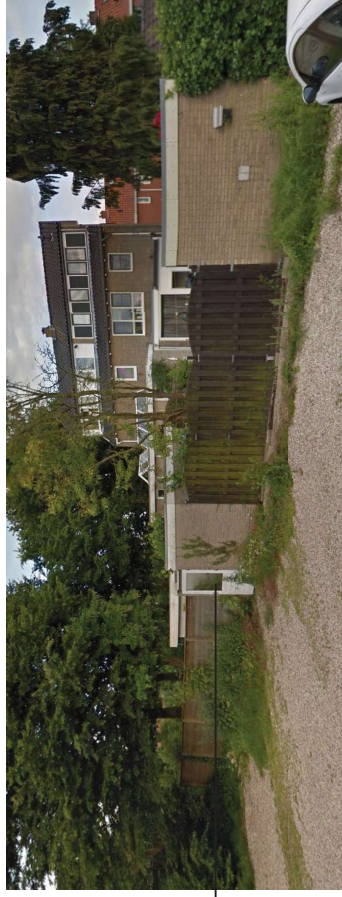


Tuin ligt gelijk met de stoep

Breedte niet 11 meter, dit is officieel niet genoeg voor een parkeervak van 5 meter en rijbaan van 6 meter



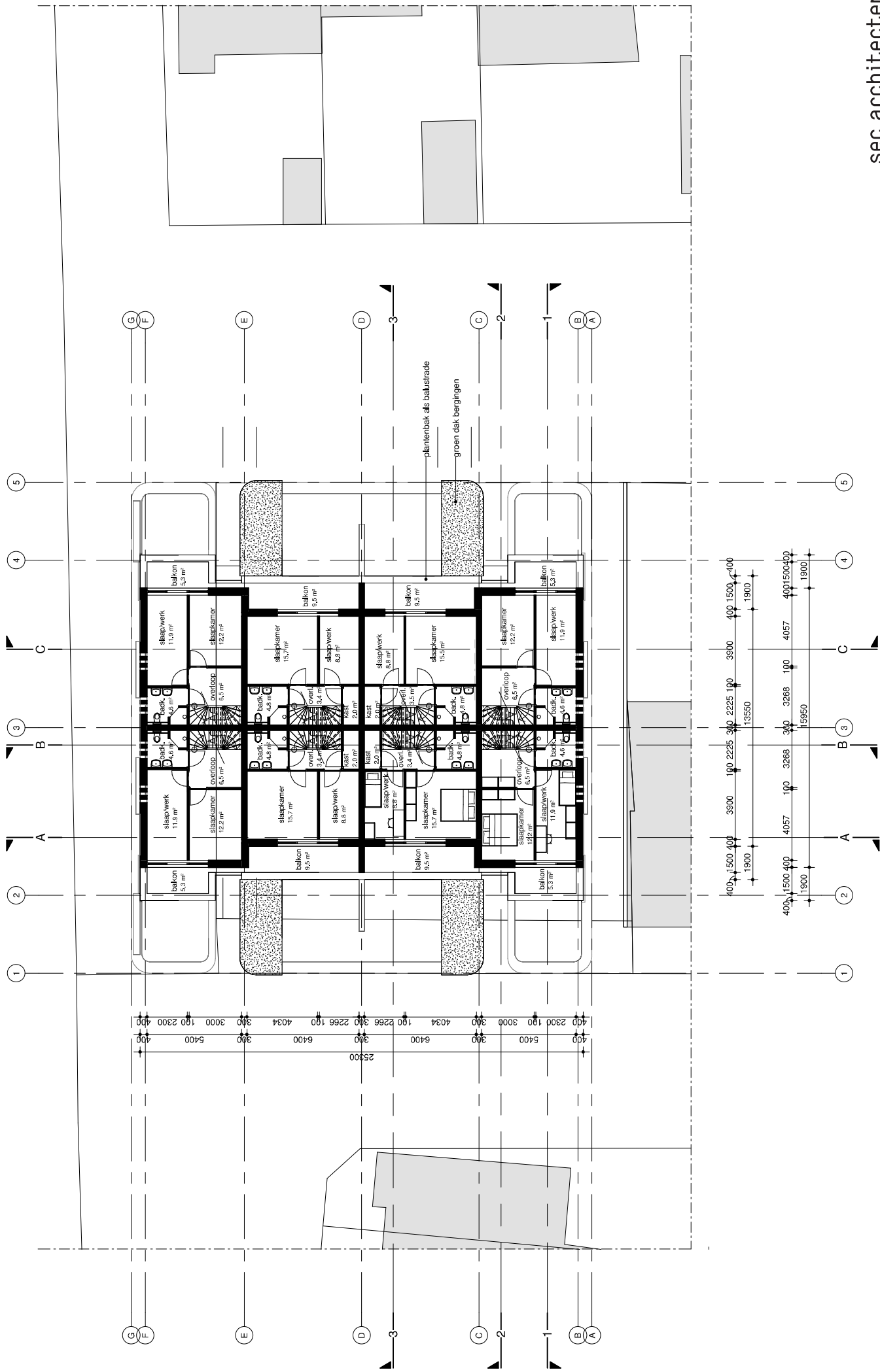
Hier houdt de stoep op, hier is de versprings in de situatietekening tussen de parkeerplaatsen.



Tuindeur achterburen.  
Rekening houden met een pad.

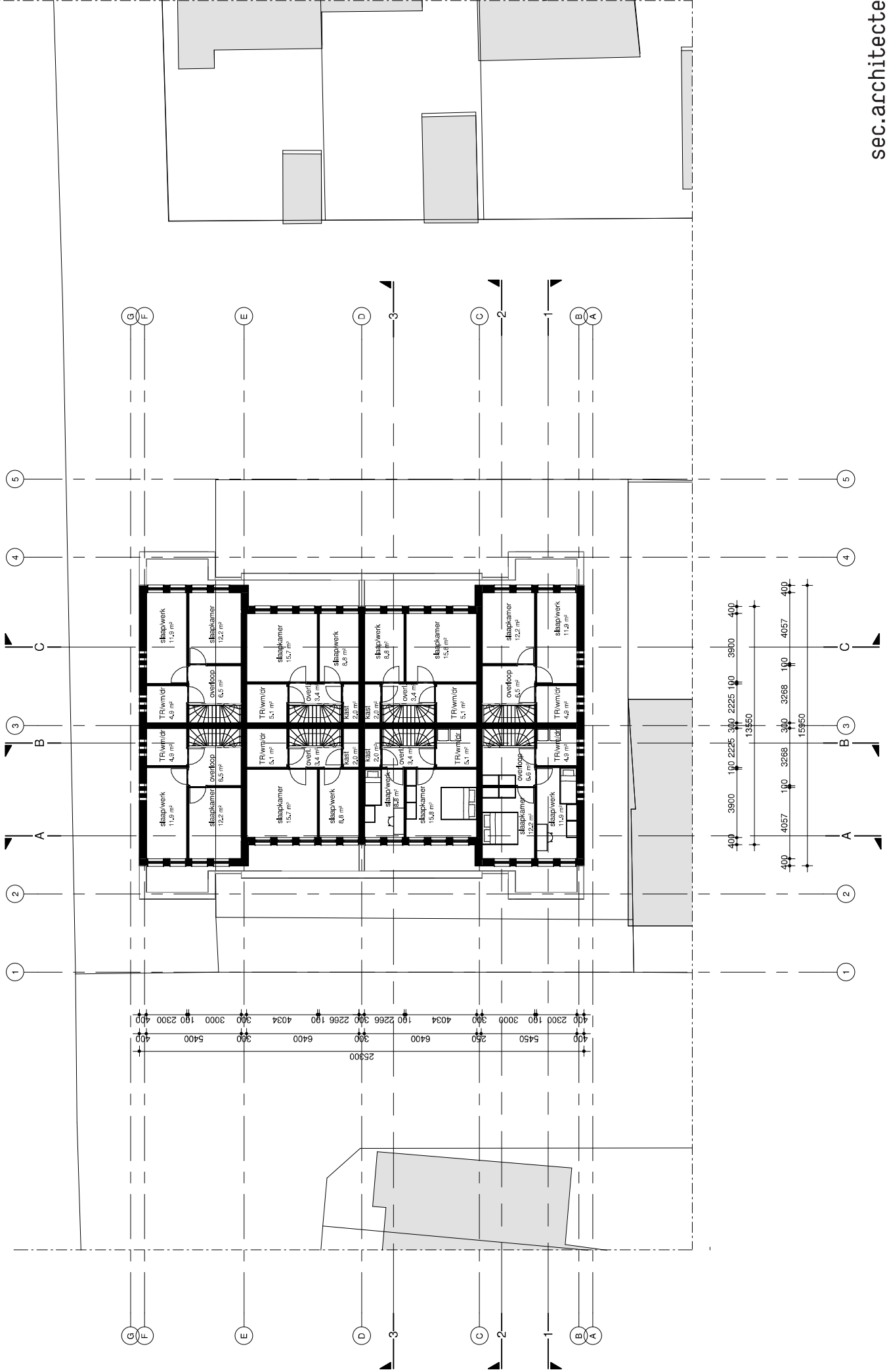
# ■ nieuwe situatie

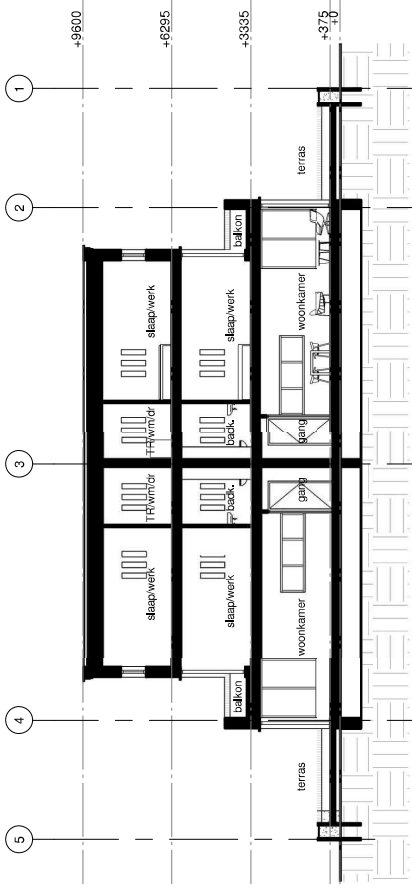
## plattegrond 1e verdieping



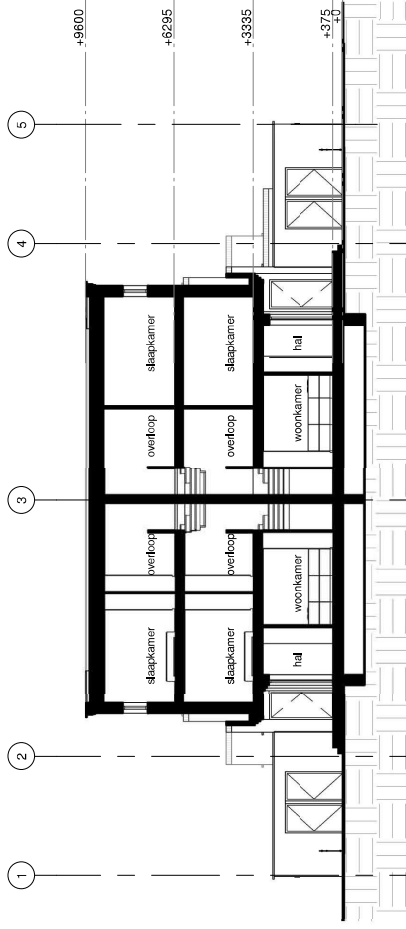


**■ nieuwe situatie**  
 plattegrond 2e verdieping

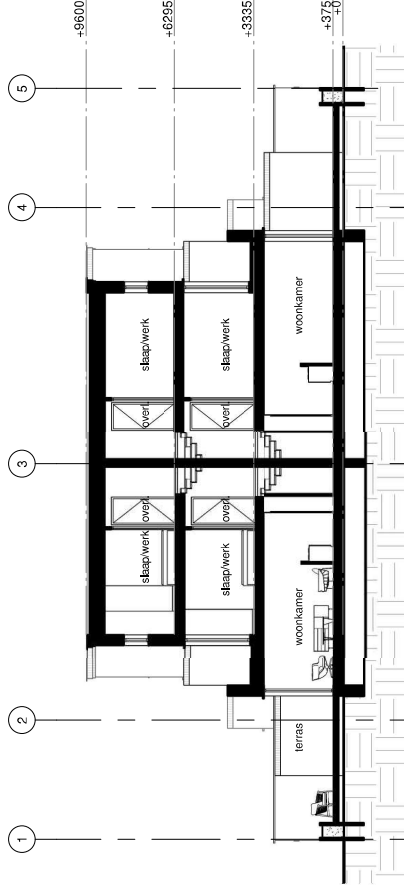




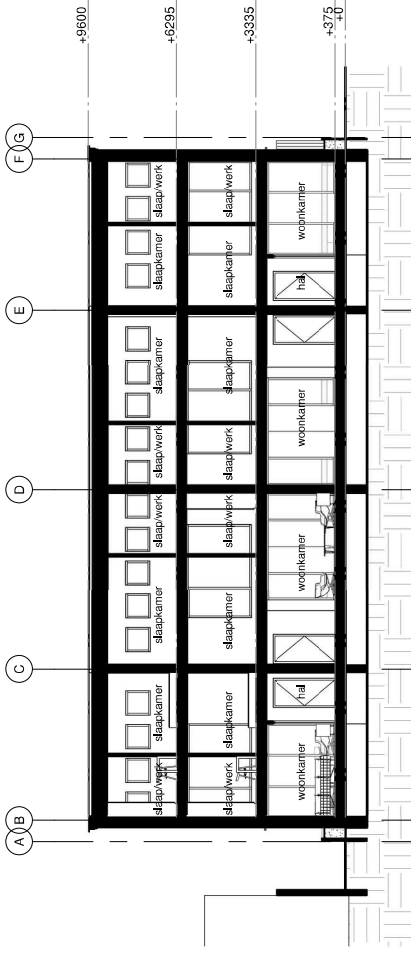
doorsnede 1



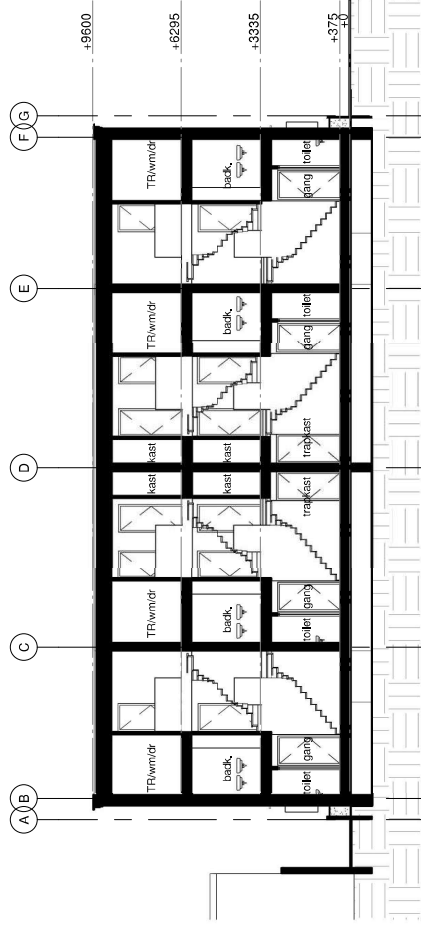
doorsnede 2



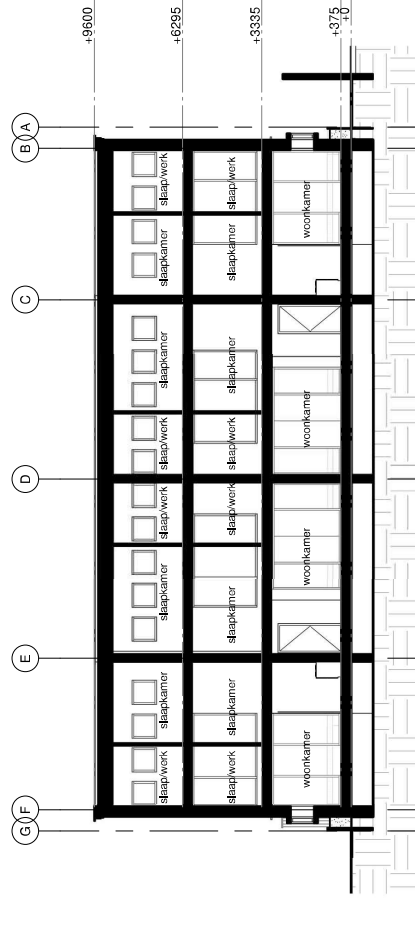
doorsnede 3



doorsnede A



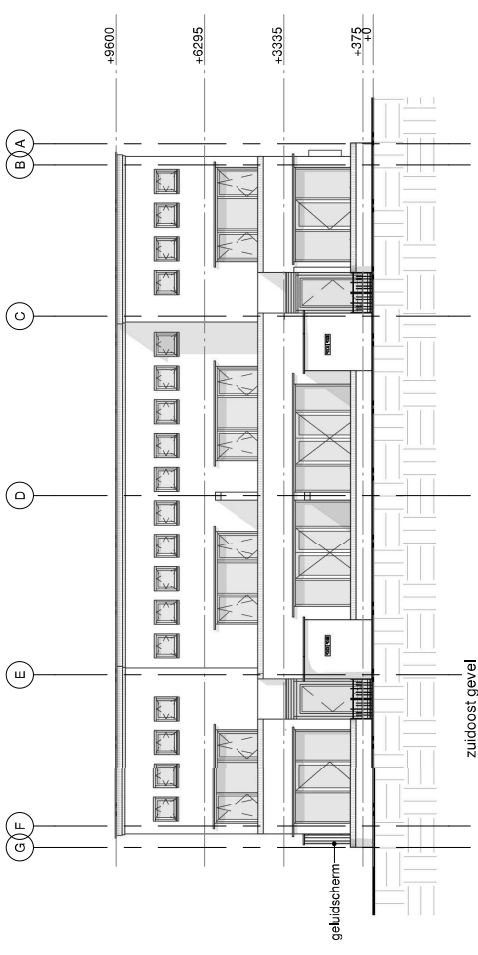
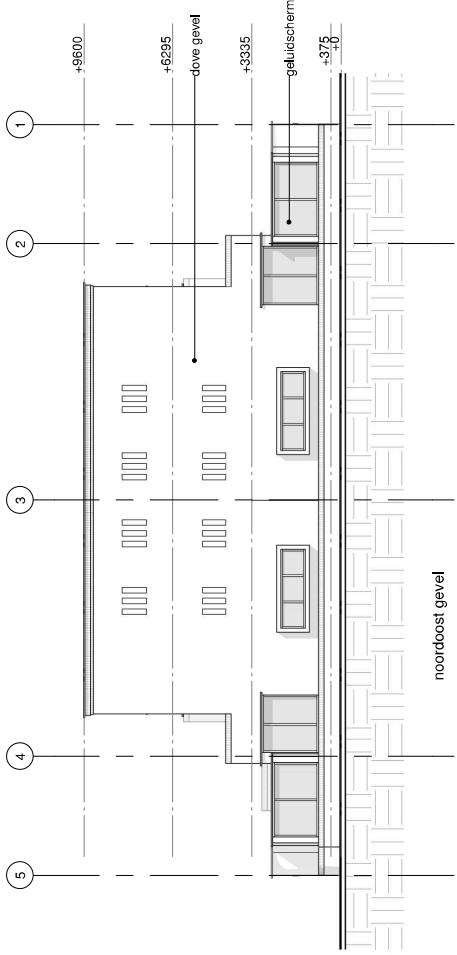
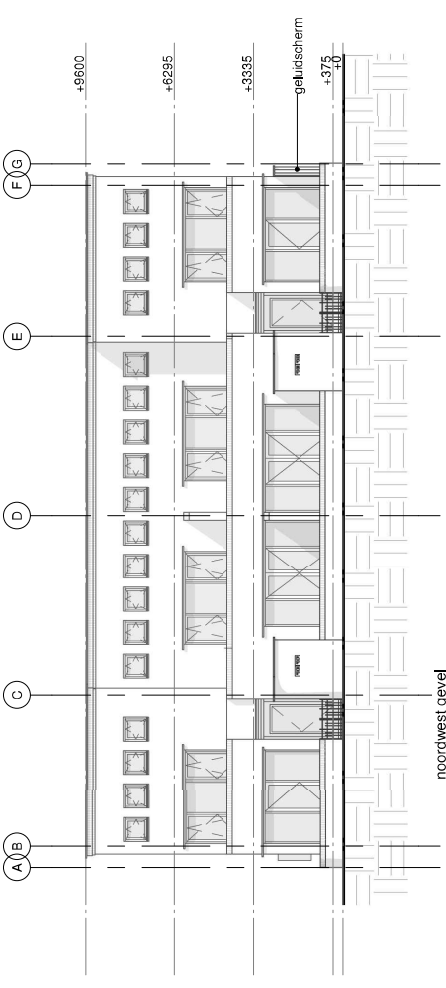
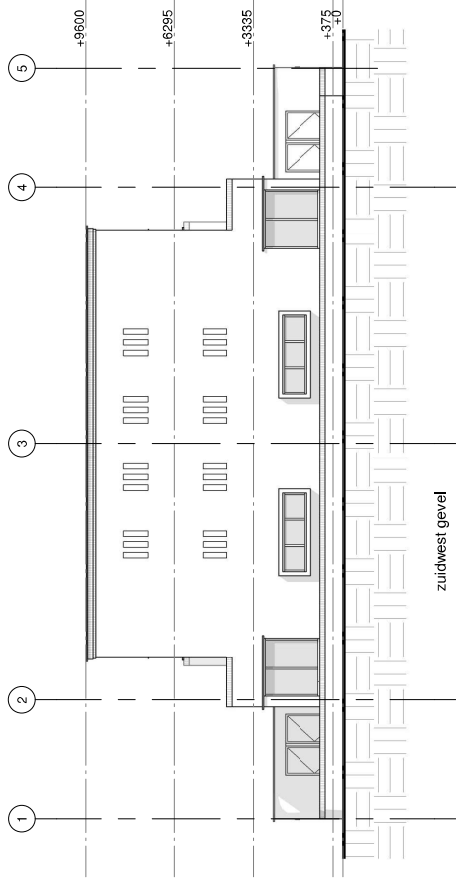
doorsnede B



doorsnede C

# ■ nieuwe situatie

gevelaanzichten



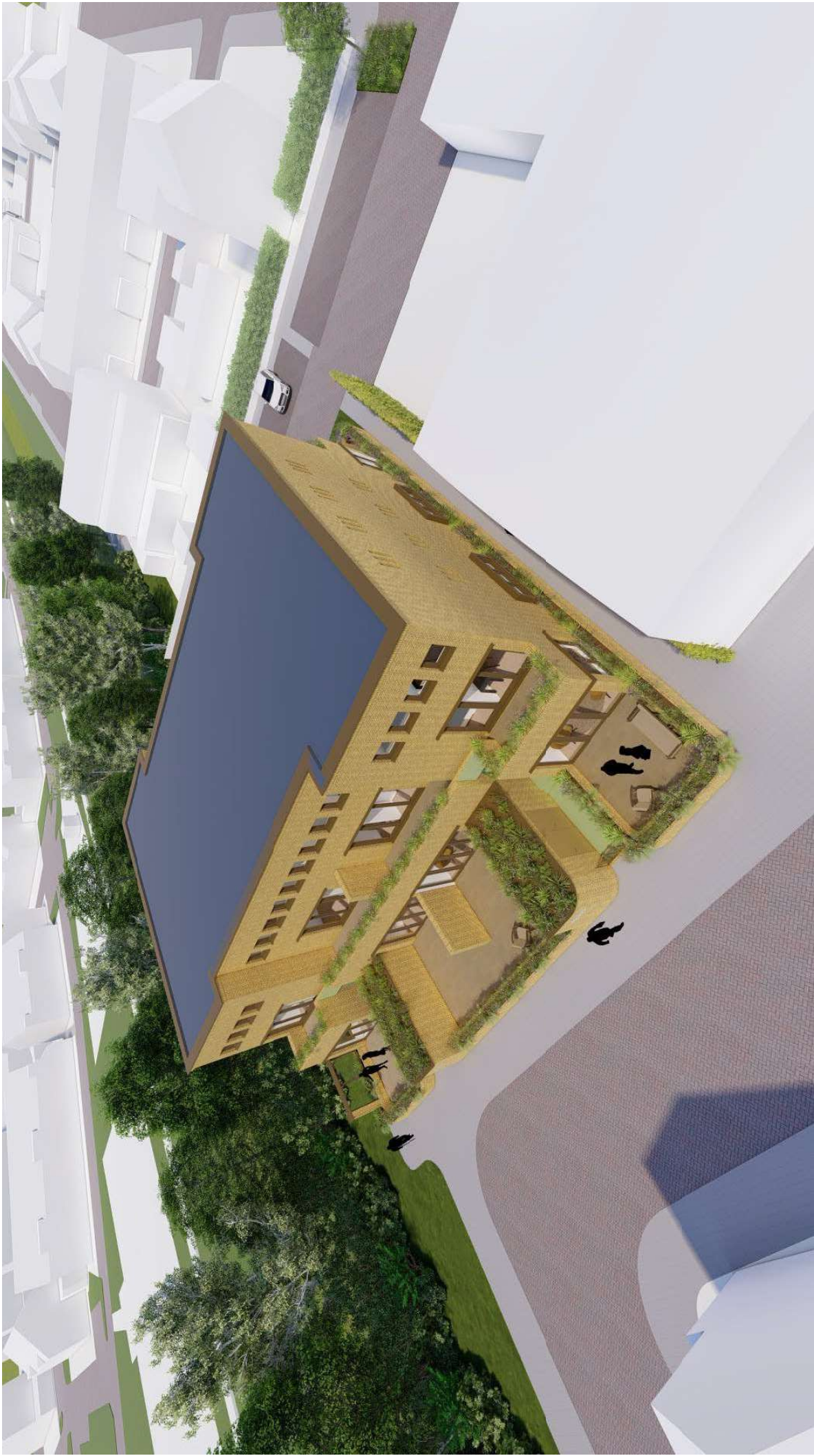


■ **nieuwe situatie**  
impressies





■ **nieuwe situatie**  
impressies





# ■ nieuwe situatie

impressies



Vanuit de Murmelliusstraat



# ■ nieuwe situatie

impressies



Vanuit de Murellusstraat

# ■ nieuwe situatie

impressies



Vanuit de Erasmusstraat en Gualtherus Sylvanusstraat



Vanuit de JP Sweelinckstraat



# ■ nieuwe situatie

impressies



Vanuit de JP Sweelinckstraat



# ■ nieuwe situatie

impressies



Vanaf de parkeerplaatsen





Erfafscheidingen en entrees



# ■ nieuwe situatie

impressies



overgang openbaar prive  
met strook stenen

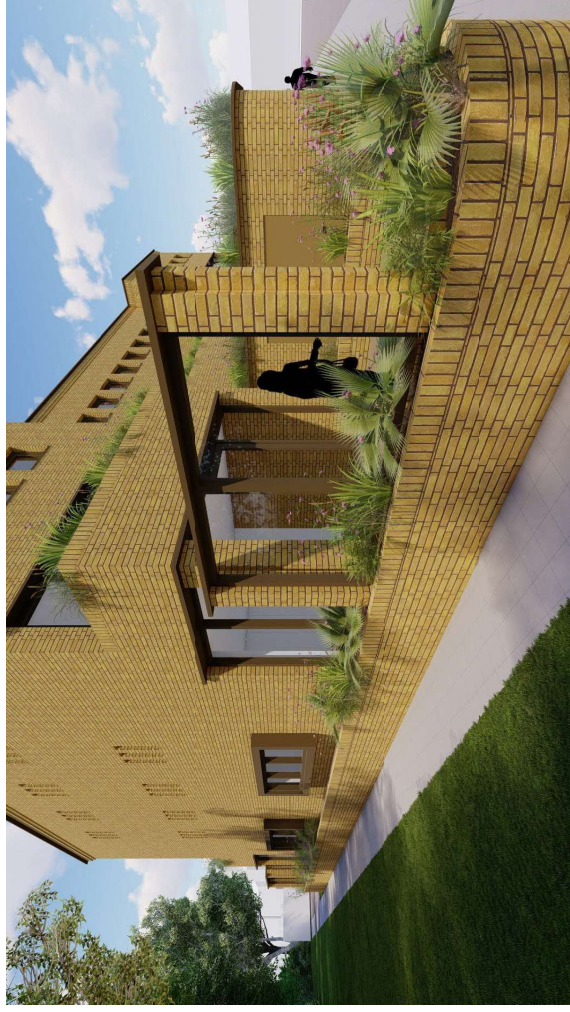


Erfafscheidingen en entrees



referentie huisnummer



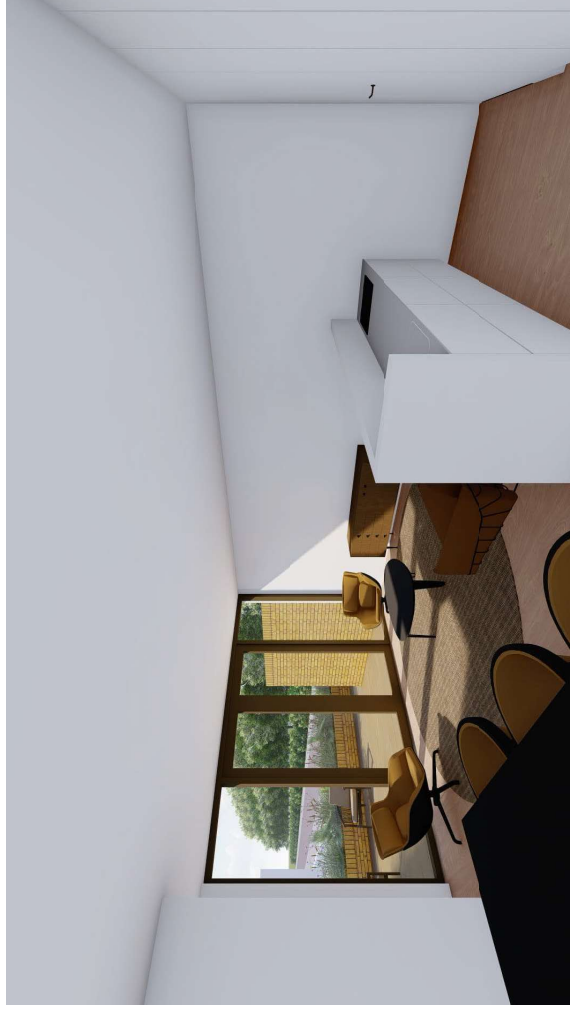


De steeg en de groenstrook



Zicht vanuit woning en entree





Begane grond woningen



# ■ kadaster bestand





**sec.architecten**

Oudestraat 137

8261 CK Kampen

T 038 33 33 340

[info@secarchitecten.com](mailto:info@secarchitecten.com)

[www.secarchitecten.com](http://www.secarchitecten.com)