

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Auping-terrein Deventer

### Gemeente Deventer

Datum: 28 mei 2019

Projectnummer: 170339

ID: NL.IMRO.0150.P363-OW01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Inleiding	6
2.2	Beschrijving huidige situatie	6
2.3	Beschrijving toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	19
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>24</b>
4.1	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	24
4.2	Milieuaspecten	25
4.3	Leidingen en kabels	38
4.4	Water	38
4.5	Verkeer en parkeren	41
4.6	Sociale veiligheid	42
<b>5</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>43</b>
5.1	Inleiding	43
5.2	RO Standaarden 2012	43
5.3	Planopzet	43
5.4	Handhaving	49
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
6.1	Inleiding	50
6.2	Economische uitvoerbaarheid	50
6.3	Resultaten inspraak	51
6.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	51

**Bijlagen:**

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek en grondwateronderzoek

Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid

Bijlage 7: Quick scan natuur

Bijlage 8: Nader onderzoek natuur

Bijlage 9: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10: Waterplan

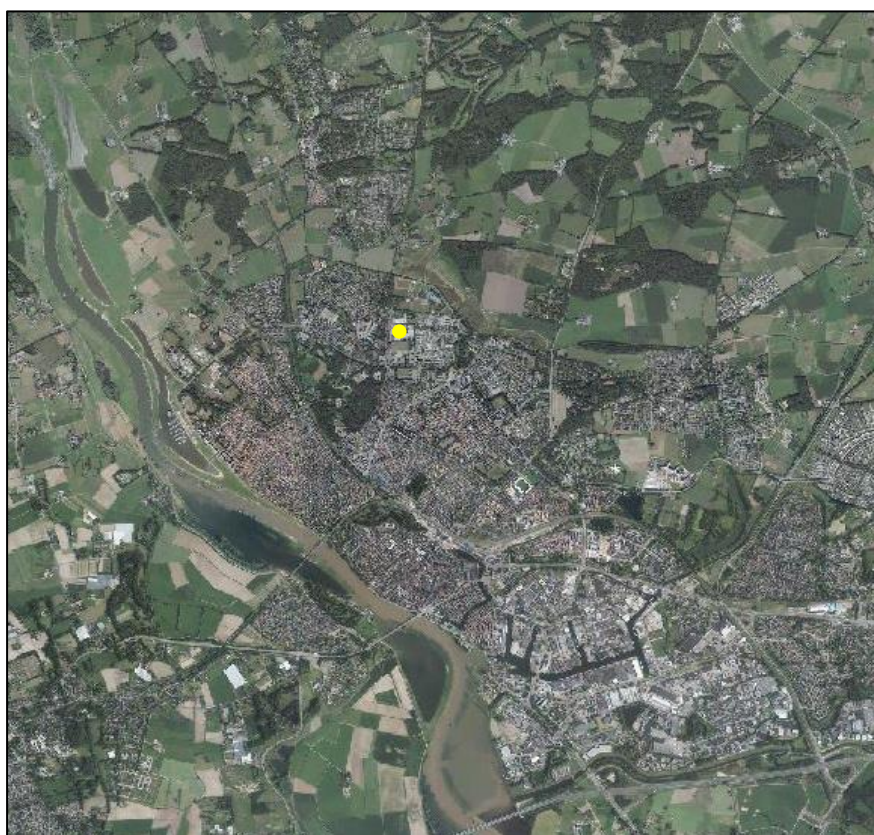
# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Aan de noordzijde van de stad Deventer, tussen de wijken Keizerslanden en Borgele, bevindt zich aan de Laan van Borgele een voormalig fabrieksterrein van beddenbedrijf Auping. Auping heeft deze locatie verlaten en Ter Steege Vastgoed (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens om de voormalige fabriekslocatie te herontwikkelen tot een woongebied. De herontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeente Deventer beschouwt een herontwikkeling naar wonen op grond van de voorgestelde stedenbouwkundige opzet als een ontwikkeling die ruimtelijk en functioneel past bij de kenmerken van de omgeving van het plangebied. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

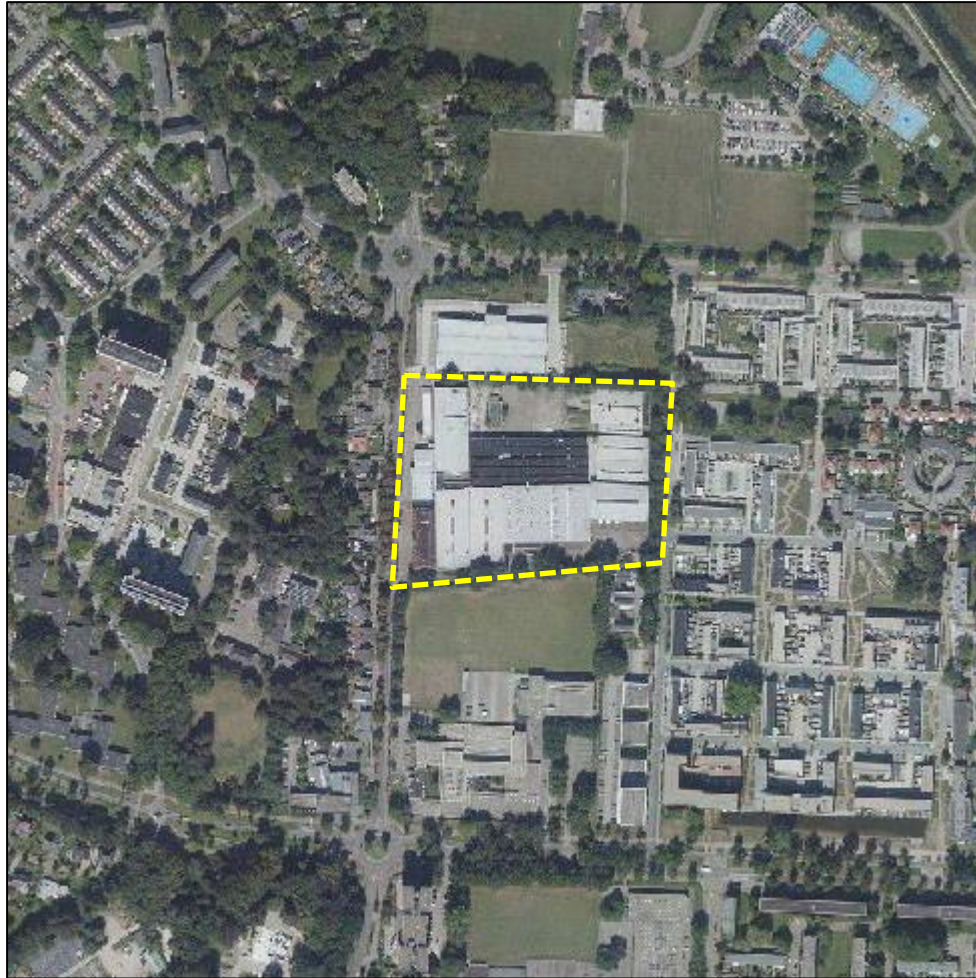
## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het voormalig fabrieksterrein van Auping aan de Laan van Borgele in Deventer. Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Deventer en ligt op circa 2 kilometer afstand ten noorden van de binnenstad. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



*Figuur 1 Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot haar omgeving (Bron: PDOK Viewer).*





Figuur 2 Het plangebied bij benadering geel omlijnd (Bron: PDOK Viewer).

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen', vastgesteld op 1 juni 2016. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de planlocatie grotendeels de bestemming 'Bedrijf' en deels de bestemming 'Groen' toegekend.

Als gevolg van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek' geldt dat de gronden binnen bedrijfsbestemming uitsluitend zijn bestemd voor een meubelfabriek, met de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het aangewezen bouwvlak te worden gerealiseerd en te voldoen aan de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte van 10 meter en de maximum goothoogte van 10 meter. Hierbij geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Enkel gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en/of recreatie zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 4 meter is en de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> is. Ook gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde een aantal voor-

waarden. De navolgende afbeelding toont het betreffende deel van het geldende bestemmingsplan met daarbij de globale begrenzing van het plangebied.



*Figuur 3 Een uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Digitalisering analoge bestemmingsplannen” met daarop het plangebied rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).*

Het geldende bestemmingsplan staat de bouw en het gebruik van het beoogde woongebied niet toe. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting van deze benodigde bestemmingsplanherziening.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

#### ***Geschiedenis Auping***

In 1888 is Koninklijke Auping gestart als bedden- en matrassenfabrikant. Het bedrijf is begonnen met een vestiging in de Deventerse binnenstad waarna het in 1912 de beddenproductie heeft verplaatst naar de Laan van Borgele in het buitengebied van Deventer. Waar Auping begon op een 17.250 m<sup>2</sup> groot weiland is het bedrijf in de loop der jaren gegroeid tot een grootte van 3,3 hectare.

#### ***Omgeving plangebied***

##### Cultuurhistorische kenmerken

Niet alleen het bedrijf is ter plaatse gegroeid, ook de stad Deventer heeft in de loop der jaren een groei doorgemaakt. Zo is in het begin van de jaren zestig gestart met de ontwikkeling van de wijken Borgele en Keizerslanden. Als gevolg van deze noordelijke uitbreiding van Deventer is de fabriekslocatie van Auping omringd door woonfuncties; Borgele ten westen en Keizerslanden ten oosten en ten zuiden.

##### Ruimtelijke kenmerken

Qua bebouwing is de omgeving van het plangebied niet overal dicht bebouwd waardoor er nog veel ruimte is voor openheid en groen. Daarmee vormt het gebied een groene verbinding tussen het stadspark 'Het nieuwe Plantsoen' en het buitengebied. Wel kent de bebouwing een relatief grote korrelgrootte in vergelijking tot de bebouwing in de omliggende woongebieden. De aanwezige groene lanen versterken de structuur rondom het plangebied en maakt dat de overgang van het ene gebied naar het andere gebied goed wordt begeleid.



Figuur 4 Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)  
(Bron: J.W. van Aalst, [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl)).



### Functionele kenmerken

De wijken Borgele en Keizerslanden worden getypeerd door hun stempelverkaveling en bestaan voornamelijk uit gestapelde etage, rij- en twee-onder-één-kapwoningen. Binnen deze wijken is een heldere, herkenbare bebouwingsstructuur aanwezig. Dit geldt ook voor groen en verkeer. Figuur 4 laat zien dat het plangebied tot een gebied behoort met enkele niet-woonfuncties tussen beide wijken. Dit gebied kent functioneel gezien een divers karakter vanwege de aanwezigheid van onder andere een bouwmarkt, sporthal en onderwijsinstelling.

### ***Plangebied***

De bebouwing op de voormalige fabriekslocatie bestaat uit verschillende onderdelen. Het gaat om een kantoor, showroom en een negental fabriekshallen. Alle onderdelen kennen een eigen grootte, karakter en uiterlijk. De bebouwing heeft geen monumentale status en vanwege het ontbreken van symbolen van de firma of ornamenten, die passen bij industriële architectuur uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, is het vanuit cultuurhistorisch en bouwkundig oogpunt niet bijzonder waardevol te noemen. De bebouwing kent puur een functionele betekenis voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Het plangebied kent vanwege haar grootte en opzet een gesloten karakter met beperkte connecties met de omliggende (woon)gebieden.

Auping heeft iets meer dan 100 jaar vanuit de locatie aan de Laan van Borgele haar bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Eind 2014 is daar een eind aangekomen en heeft het bedrijf haar activiteiten aan de Laan van Borgele verplaatst naar het handelspark De Weteringen in Deventer. Op de nieuwe locatie kon het bedrijf al haar activiteiten onder één dak brengen en haar productieproces en innovatiekracht verder optimaliseren en flexibiliseren om zo een duurzame groei te kunnen bewerkstelligen in Deventer. Dit betekende voor de locatie aan de Laan van Borgele dat het leeg zou komen te staan, zo ontstond ruimte voor een nieuwe invulling van de locatie.

## **2.3 Beschrijving toekomstige situatie**

### ***Ruimtelijke opzet***

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige fabriekslocatie van Auping te herontwikkelen tot een woongebied. Onderzocht is of de ontwikkeling van woningen tot stand kan komen door de bestaande fabrieksbebouwing te transformeren. Uit de onderzoeken is geconcludeerd dat enkel het kantoorpand in het zuidwesten van het plangebied vanuit haar verschijning stedenbouwkundig gezien waardevol te noemen is. Daarom wordt het casco van dit kantoorpand gebruikt om de beoogde herontwikkeling ten behoeve van appartementen (eventueel in combinatie met zorg) te realiseren. De overige bebouwingselementen in het plangebied zullen worden gesloopt.

Na de sloop van de bebouwing (met uitzondering van het casco van het kantoor) blijft er een groot gebied over dat vrijwel geheel omzoomd wordt door groenstructuren. Als gevolg van de deze groenstructuren staat het plangebied ruimtelijk gezien op zichzelf en kent het een eigen karakter. Dit vormt een kans om een opzichzelfstaande woonomgeving te realiseren met eigen kwaliteiten en een aanvullend woonmilieu voor Deventer. In het stedenbouwkundig plan, is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Hierna is een impressie uit het stedenbouwkundig plan van de beoogde situatie van het plangebied opgenomen.



*Figuur 5 Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Oostzee).*

De groene laanstructuren rondom het plangebied blijven in de toekomstige situatie zo veel mogelijk gehandhaafd. Daarmee blijft niet alleen het eigen karakter van het plangebied overeind, maar ook wordt hiermee een groen en gezond leefklimaat nagestreefd. Gekozen is om het plangebied in een drietal woonblokken op te delen. Met deze woonblokken wordt een 'harde' buitenkant gemaakt die verwijst naar het gesloten karakter die het plangebied momenteel ook kent. Hier is het mogelijk 3 en incidenteel 4 bouwlagen te realiseren. Tevens doet zich de kans voor om grote privétuinen te maken en het parkeren per woonblok voor een groot gedeelte te verbergen achter de woningen op een binnenterrein.

De woonblokken refereren naar de maat en schaal van de voormalige fabriekslocatie. Op de vier hoeken van het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van appartementen. Uitgangspunt hier is dat sprake is van een gebouwde hoekoplossing. In het 'hart' van het plangebied is sprake van een groen binnengebied waarmee een kleinschaliger woonkarakter wordt beoogd. De verschillende woonblokken kunnen straks dan ook verschillen in bouwlagen en kunnen met én zonder kap worden uitgevoerd. De basis van het plan blijft: sterke stedelijke ritmiek aan de buitenzijde en meer ruimte voor groen en kleinschaligheid aan de binnenzijde. Samengevat bestaat het stedenbouwkundig plan uit een groen karakter met een harde buitenrand en een groene, meer zachte, binnenruimte.

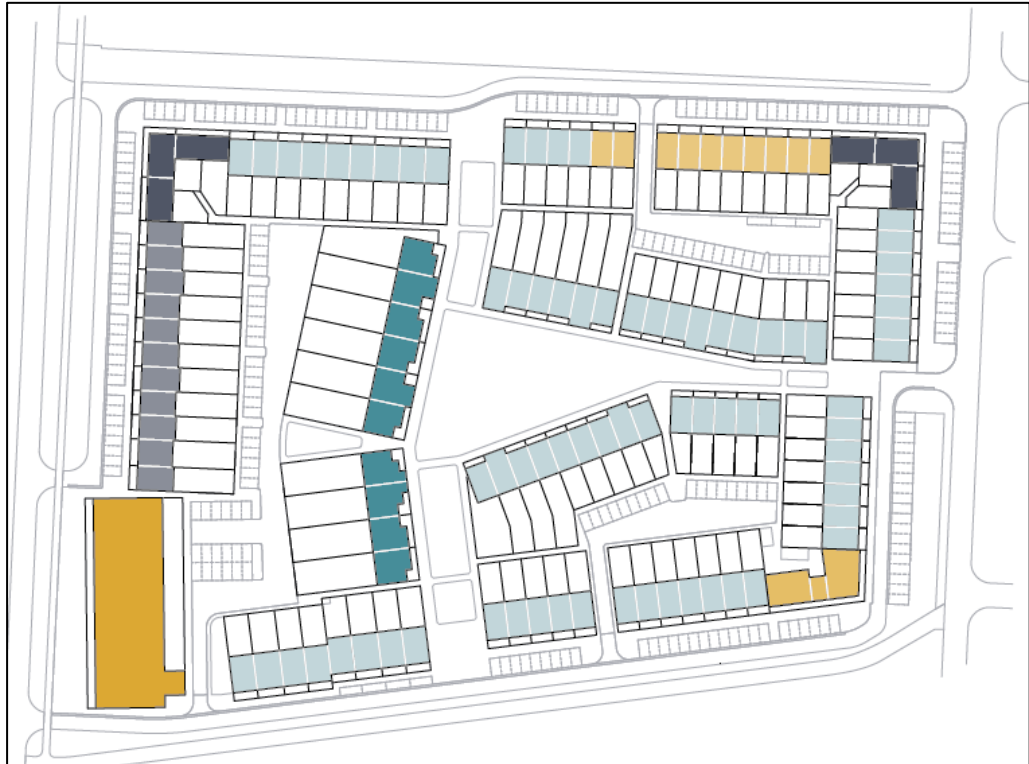
### **Beeldkwaliteit**

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.

### **Programma**

Gezien de eigenheid van de beoogde opzet van het plangebied is een programma mogelijk, dat aanvult op de bestaande woningvoorraad. In het noorden van Deventer zijn in de wijken Borgele en Keizerslanden voornamelijk gestapelde etage-, rij- en twee-onder-één-kapwoningen aanwezig. Doorstroming in het noorden van Deventer is daarom momenteel slechts beperkt mogelijk. Een programma van voornamelijk grondgebonden woningen in de vorm van rij- en twee-onder-één-kapwoningen in allerlei prijsklassen is een aanvulling voor deze wijken in Deventer, zeker in combinatie met het groene karakter dat het plan kent.



*Figuur 6 Indicatieve verkaveling plangebied met bijbehorend woningbouwprogramma (Bron: Oostzee).*

Binnen het plangebied is op deze wijze ruimte voor maximaal 175 woningen. Zoals uit de indicatieve verkaveling blijkt, wordt het grootste deel van het plangebied ingericht met grondgebonden woningen. In het voormalige kantoor van Auping, in het zuidwesten van het plangebied, kunnen 40 appartementen worden gerealiseerd. Op de drie andere hoeken van het plangebied bestaat de wens om mogelijk appartementen te realiseren. Deze optie maakt dat er een flexibel plan ontstaat wat het mogelijk maakt om in te spelen op de woonwensen die in de ontwikkelfase bestaan zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan verloren gaat. Om dit te regelen zijn in de regels van dit bestemmingsplan de locaties voor de gestapelde woningen aangeduid en is geregeld dat er maximaal 64 appartementen binnen het plangebied mogen worden gerealiseerd. Het programma bestaat uit koop- én huurwoningen. Hard uitgangspunt is in ieder geval dat er 10 sociale huurwoningen in het plangebied worden gerealiseerd. Daarnaast is afgesproken om ook 5 sociale koopwoningen in het lage segment te realiseren en 4 sociale koopwoningen in het hogere segment.



## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro op rijksniveau bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### ***Toetsing***

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand

stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

SAB heeft in december 2017 een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>1</sup> uitgevoerd. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017**

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

### **Toetsing**

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebieds-

---

<sup>1</sup> SAB (2017). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Deventer, Auping-terrein. Projectnummer: 170339. 6 december 2017.

kenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

*Of*

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien en het programma voorziet in een behoefte voor het marktgebied. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het plan aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Gebiedsspecifiek geldt dat het plangebied is aangewezen tot een tweetal boringsvrije zones en is aangewezen als 'overstroombaar gebied':

#### 1) Boringsvrije zone Salland Diep

Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen worden toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is.

In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kaderstellend. Geothermie is hier niet toegestaan en Warmte en koude opslag slechts tot een diepte van 50 meter onder maaiveld.

#### 2) Boringsvrije zone drinkwatervoorziening

In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan. Ook geldt een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen en een verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren. Het belang van het water is kaderstellend.

Aangezien voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van woningbouwlocatie worden er geen activiteiten toegelaten die het grond-, drink- en/of oppervlaktewater kunnen verontreinigen. Ook zullen er geen bodemingrepen dieper dan 50 meter onder maaiveld plaatsvinden. Dit maakt dat deze boringsvrije zones geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3) Overstroombaar gebied

Een groot deel van Overijssel is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Dit geldt ook voor het plangebied en haar omgeving. De provincie heeft risicobeheersing binnen deze gebieden centraal staan en vraagt om een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen.

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijk-ringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid, gebaseerd op de risicobenadering.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer reeds uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect moeten hebben.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Deventer is daar onderdeel van. Deze toetsronde wordt uitgevoerd in de periode 2017-2023.

#### *Waar*

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als een locatie binnen het 'ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het ontwikkelingsperspectief in hun beleid voor deze locatie niet klopt en dat ze zich op het standpunt stellen dat het een binnenstedelijke locatie voor ontwikkeling naar woningbouw is.

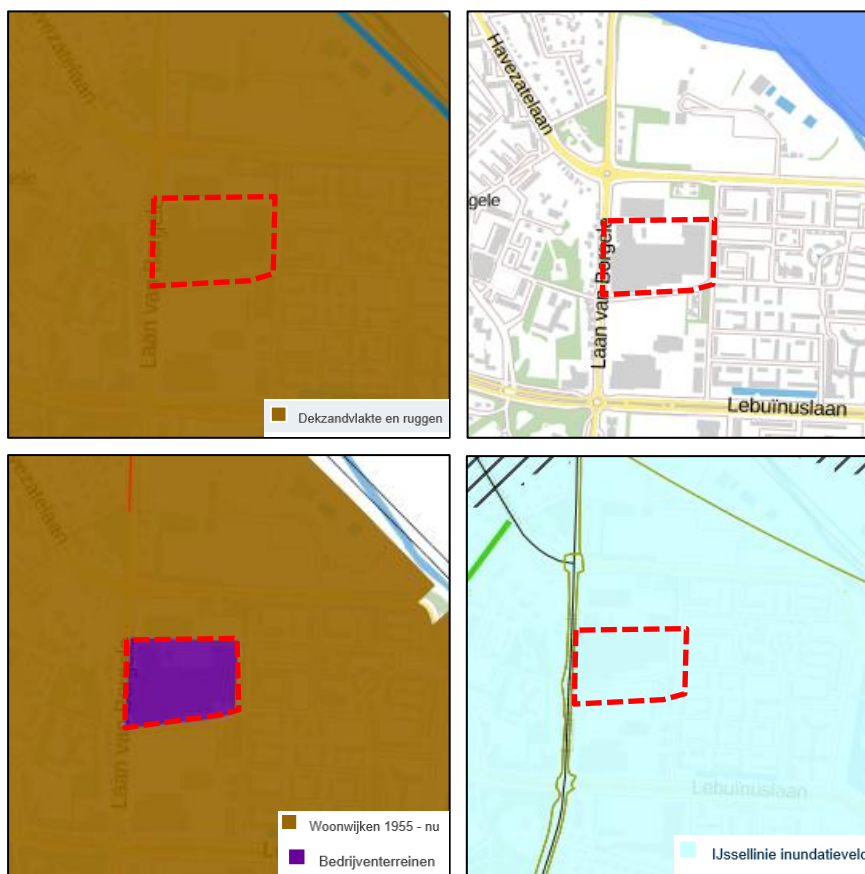


## Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- Natuurlijke laag
- Laag van agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:



Figuur 7 Gebiedskenmerken plangebied (globaal rood omcirkeld) (Bron: Provincie Overijssel).

### Natuurlijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie wijst uit dat het plangebied binnen de natuurlijke laag behoort tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen'. De provincie zet hier in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Aangezien met voorliggend plan de woningbouwontwikkeling binnen de bestaande structuren van de omgeving wordt ingepast zonder dat de reliëfverschillen worden aangetast, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is binnen deze laag niet aangewezen tot een specifieke gebiedskenmerk.

### Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'bedrijventerreinen' met daar omheen het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu'. Aangezien het bedrijfskarakter binnen het plangebied komt te vervallen, is het van belang de kenmerken van het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu' in relatie tot de ontwikkeling te beschouwen. Binnen de 'woonwijken 1955-nu' geldt dat het beleid gericht is op het doel dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn. Herstructureringen dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling, waarbij de bestaande aanwezige ruimtelijke structuren worden gehandhaafd en het plangebied haar eigen karakter behoudt, past deze ontwikkeling binnen het profiel van het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu'.

### Laag van de beleving

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen deze laag behoort tot de 'IJssellinie inundatieveld'. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In en rondom het plangebied zijn geen bakens aanwezig, die refereren naar de IJssellinie. In het stedenbouwkundig plan is wel nadrukkelijk aandacht voor het verleden door het gesloten en robuuste karakter van het fabriekscomplex terug te laten komen in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Het gesloten, eigen karakter past ook in de ruimtelijke opzet van de wijken rondom het plangebied. Daarmee sluit het plan aan bij de provinciale cultuurhistorische ambitie.

### *Conclusie*

Dit tezamen maakt dat voorliggend initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

### 3.3.2 *Omgevingsverordening*

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### ***Toetsing***

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Deventer. De ontwikkeling vindt plaats door herontwikkeling van de voormalige fabriekslocatie van Auping en vindt plaats in een omgeving waarbinnen de woonfunctie veelvuldig voorkomt. Daarmee wordt gesteld dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik en dat de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening.

### 3.3.3 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 – Visie op het bundelingsgebied

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft 'open';
- het versterken van stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;
- het reduceren van automobiliteit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaand stedelijk gebied een prominente rol: de Stedendriehoek kiest uitdrukkelijk voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen. Via stedelijke herstructurering is het ontwikkelen van aantrekkelijke centrum-stedelijke woonmilieus in en rond bestaande binnensteden een belangrijke opgave. Verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte, het beleefbaar maken van stedelijke karakteristieken en versterking van het aanbod aan stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer, zijn belangrijke elementen van deze opgave. Voor de reeds lopende en geplande stadsuitbreidingen geldt dat deze ontwikkelingen gewoon afgerond worden.

#### **Toetsing**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van Deventer. Voor nieuwe woningbouwopgaven in de regio Stedendriehoek geldt dat de voorkeur uitgaat naar herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie die tot stand komt via een herontwikkeling van een voormalige fabriekslocatie past de ontwikkeling in het gedachtegoed van de regionale structuurvisie.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal en regionaal beleid.



## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Deventer**

De gemeente Deventer is bezig met het opstellen van een gemeentebrede structuurvisie die de opvolger wordt van het Structuurplan Deventer 2025. Vooruitlopend op deze structuurvisie is een koersnotitie opgesteld die een kenschets bevat van de vaste koers voor Deventer en de dilemma's beschrijft voor de nieuwe structuurvisie. Het structuurplan Deventer 2025 is al bijlage bij de koersnotitie gevoegd.

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken. De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte.

#### ***Toetsing***

De koersnotitie van de gemeentelijke structuurvisie van Deventer geeft aan dat groei van de stad geen doel op zich is en dat ontwikkelingen voornamelijk een kwalitatieve bijdrage moeten leveren aan de stad. Dit kan bijvoorbeeld door aandacht te hebben voor duurzaamheid en een levensloopbestendige woningvoorraad. Aangezien voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe invulling van een leegstand fabriekscomplex binnen bestaand stedelijk gebied wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een positief leefkwaliteit ter plaatse. Ook de duurzaamheidsambitie binnen dit plan om EPC 0 te zijn past binnen de ambities van de koersnotitie van de gemeentelijke structuurvisie. Tenslotte geldt dat voorliggend plan aansluit op de ambities uit het structuurplan. Het gaat immers om een ontwikkeling die voorziet in de koppeling met de stedelijke groenstructuur en een bijdrage levert aan een aantrekkelijk en gevarieerd woonaanbod in het noorden van Deventer.

### **3.4.2 Woonvisie Deventer**

In februari 2018 heeft de gemeente Deventer een nieuwe woonvisie vastgesteld. In de woonvisie zijn de uitgangspunten en doelgroepen van beleid benoemd. Op basis van de woonvisie wordt de woonagenda samen met de partners in de stad uitgewerkt en worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Afgesproken is om de ambitie te hebben om een vitale stad aan de IJssel te zijn, ongedeelde en inclusief en duurzaam en toekomstbestendig. Daarnaast bevat de woonvisie 4 woonopgaven:

- 1 Betaalbaar, compleet en divers.
- 2 Goed wonen in wijken en dorpen.
- 3 Duurzaam wonen.
- 4 Vitaliteit en vernieuwing.

### **Toetsing**

De gemeente geeft in haar woonvisie aan te streven naar een ongedeelde stad die voor iedereen goede huisvesting biedt. Daarbij wordt een menging van programma's nagestreefd zodat er verschillende doelgroepen kunnen worden bediend. Gezien het brede karakter van het programma van voorliggend plan waarin ruimte is voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen, in de koop- en huursector, worden verschillende doelgroepen aangesproken. Ook doet zich de kans voor om mensen vanuit andere delen uit Deventer te laten doorstromen. Zeker omdat de omliggende woonbuurten van het plangebied een eenzijdig woonaanbod hebben, wordt het voor deze bewoners mogelijk om binnen het noorden van Deventer een nieuwe woning te betrekken. Dit komt ook overeen met het vraag-aanbod saldo van de woonmilieus en de bijbehorende doelgroepen, zoals in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan bod is gekomen, en past bij de opgave om 'goed wonen' te realiseren. Ook levert het plan met de realisatie van sociale huurwoningen een bijdrage aan de eerste woonopgave uit de woonvisie. Ook is sprake van een woningbouwplan met een hoge duurzaamheidsambitie. Voorliggend plan is dan ook in lijn met het gedachtegoed van de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.4.3 Nota van Uitgangspunten Auping locatie**

De gemeente Deventer heeft samen met de initiatiefnemer verschillende ontwikkelopties voor het plangebied verkend. De initiatiefnemer heeft vervolgens haar ontwikkelambities geformuleerd en uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft de ontwikkelvisie getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten en op basis daarvan een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota omvat de inventarisatie van de bestaande situatie, alsmede de uitgangspunten en randvoorwaarden, voor zover thans bekend. De Nota van Uitgangspunten vormt samen met het stedenbouwkundig plan en de anterieure overeenkomst de basis voor het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en de bouwplannen.

### **Toetsing**

De opgestelde Nota van Uitgangspunten voor het plangebied is als basis gebruikt bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De geschetste aandachtspunten en randvoorwaarden uit de nota zijn verder uitgewerkt in voorliggend plan. Het plan is dan ook in lijn met de opgestelde Nota van Uitgangspunten.

#### **3.4.4 Gemeentelijk waterbeleid**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020). Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de in de regio gevestigde waterschappen, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Het plan beschrijft de ambities en de koers voor het waterbeleid in de gemeente Deventer. Het waterplan is nog steeds actueel, maar de werkwijze was omslachtig. De waterpartners hebben daarom gekozen voor een nieuwe overleg- en samenwerkingsstructuur in de vorm van een wateragenda. Op de wateragenda van Deventer staan een aantal thema's centraal. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en robuust
- Milieu en gezondheid

- Beleving, bewustwording en participatie
- Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:
- inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
  - inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
  - aanpak en voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied (nieuwe Waterwet)

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijke watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 is aangegeven hoe de gemeente met deze zorgplichten omgaat.

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

### **Toetsing**

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen. De ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk waterbeleid.

### 3.4.5 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd. De groenvisie is: "*De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheeren*". De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

#### **Toetsing**

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan zowel de inrichting als het toekomstige beheer van het groen in de nieuwe wijk. Het groen in en rondom het plangebied is ook zo veel mogelijk als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan staat daarmee de doelstellingen in het Groenbeleidsplan niet in de weg.

### 3.4.6 Beleidsnota beroep en bedrijf aan huis

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties. Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen nadelige invloed zijn op de normale afwikkeling van het verkeer
- er geen nadelige toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

### ***Toetsing***

Ook in dit plan is de mogelijkheid opgenomen dat bij elke woning een beroep- of bedrijf aan huis kan worden opgericht.

### ***Conclusie***

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

## 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

#### **Algemeen**

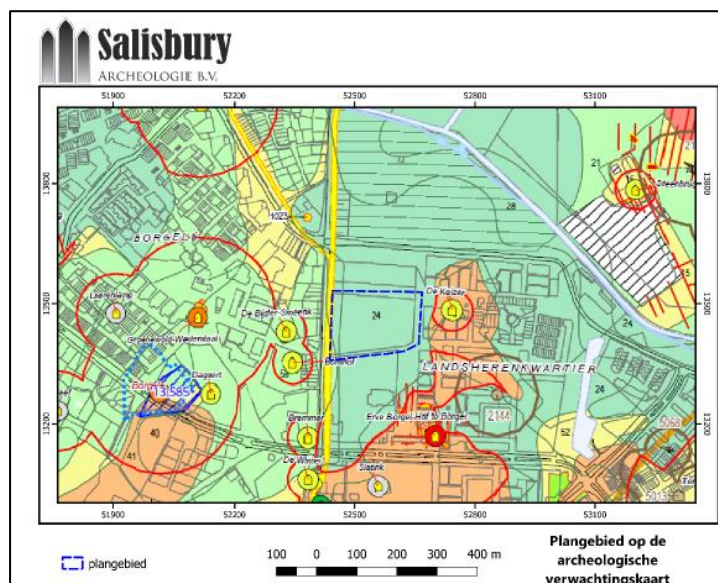
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### **Toetsing**

##### Archeologie

De gemeente Deventer heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Deventer. Raadpleging van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde kent (Waarde 1). Dit in combinatie met het feit dat de locatie momenteel bebouwd is met een fabriekscomplex maakt dat er vele ingrepen in de bodem zijn gedaan die de kans op het aantreffen van mogelijk aanwezige archeologie sterk vermindert. De kans op archeologische waarden in het plangebied is gering en het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 7 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Salisbury Archeologie B.V.).



De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Deventer.

#### Cultuurhistorie en monumenten

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven bestaat het plangebied momenteel wel uit diverse bebouwingsonderdelen met ieder een eigen karakteristiek. Ondanks deze eigen, specifieke uitstraling is dit vanuit cultuurhistorisch of bouwkundig oogpunt niet als bijzonder te waarderen. De bebouwing is namelijk vooral functioneel van karakter en draagt, in tegenstelling tot diverse andere fabrieken in Nederland, geen symbolen van de firma of ornamenten die passen bij industriële architectuur uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw.

In het stedenbouwkundig plan is echter wel nadrukkelijk aandacht voor het verleden door het gesloten en robuuste karakter van het fabriekscapex terug te laten komen in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Het gesloten, eigen karakter past ook in de ruimtelijke opzet van de wijken rondom het plangebied. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

#### **Conclusie**

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en monumenten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.2 Milieuaspecten**

Om te oordelen of het voorliggende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de bestaande milieukwaliteit en voldoet aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld in de milieuwetgeving, zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### **4.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

#### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies die potentieel milieuhinderlijk zijn. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Door SAB is in juli 2018 een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd<sup>2</sup>. Uit deze quick scan volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'gemengd gebied'. Het plan zelf maakt geen hinderveroorzakende functies mogelijk, aangezien er uitsluitend in nieuwe woonfuncties wordt voorzien. Vervolgens is in een straal van circa 200 meter geïnventariseerd welke hinderveroorzakende functies aanwezig zijn en is aan de hand van de VNG-brochure de benodigde richtafstand van deze functies bepaald. Conform de richtafstanden en de gemeten afstand tussen de functie en het plangebied is geconcludeerd dat er aan de richtafstanden wordt voldaan. De omliggende bedrijven worden daarmee niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ten noorden van het plangebied vindt zich bouwmarkt 'Karwei'. Ondanks dat uit de uitgevoerde quick scan volgt dat voldaan wordt aan de benodigde richtafstanden is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door SAB toch een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>3</sup> uitgevoerd. Dit vanwege de omvang van de bouwmarkt en de daarbij behorende verkeersaantrekkelijke werking. Uit het onderzoek volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) op de woningen in het plan maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit wordt met name veroorzaakt in de nachtperiode door het in bedrijf zijn van de klimaatbeheersingsventilatoren op het dak van Karwei. Uit overleg met Karwei is gebleken dat klimaatbeheersingsventilatoren op het dak van Karwei alleen maar tijdens openingstijden aanstaan. Daarnaast is het bronvermogen significant lager dan waarvan is uitgegaan in de rapportage. Hierdoor blijkt dat het berekende geluidsniveau op het plan maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt en wordt voldaan aan de grenswaarden. Met een melding Activiteitenbesluit zal de beperking van de bedrijfsduur van de klimaatbeheersing en het bronvermogen formeel worden gewijzigd.

---

<sup>2</sup> SAB (2018). Quick scan bedrijven en milieuzonering Auping-terrein te Deventer (170339). 27 juli 2018.

<sup>3</sup> SAB (2019). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Karwei, Auping-terrein Deventer. Projectnummer: 170339. 28 februari 2019.

Daarnaast zijn de piekgeluidniveaus ( $L_{Amax}$ ) maximaal 76 dB(A). Hiermee kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van 70 en 65 dB(A) voor zowel de dag- als avondperiode. Uit overleg met Karwei is gebleken dat er geen vrachtwagens rijden ten zuiden van het gebouw en dat er geen laad- en losactiviteiten zijn in de avond- en nachtperiode. Hierdoor zal het maximale geluidsniveau in de avondperiode niet meer bedragen dan 66 dB(A). Er is derhalve sprake van een overschrijding van 1 dB(A). De overschrijding ontstaat door aan- en afrijdend verkeer. De gemeente Deventer acht deze overschrijding acceptabel.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.2.2 Geluid**

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige functies (woningen) binnen de akoestische aandachtszone van de N337, Laan van Borgele en Keizer Karel-laan. SAB heeft een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van deze omliggende wegen. Ook het Keizerspad en de Rudolf van Diepholtstraat, waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur, zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het onderzoek meegenomen. Er zijn geen nabijgelegen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen.

Uit het akoestisch onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Laan van Borgele bedraagt maximaal 58 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).
- 2 De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt maximaal 50 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).
- 3 De geluidbelasting vanwege de overige wegen overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet. Onderzoek naar maatregelen voor andere wegen dan de Laan van Borgele en de 30 km/uur wegen zijn dan ook niet uitgevoerd. Wel zijn de berekende geluidbelastingen van deze overige wegen betrokken in de berekening van het gecumuleerde geluidbelasting.

---

<sup>4</sup> SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Deventer, Auping-terrein. Projectnummer: 170339. 14 februari 2019.

- 4 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat voor de 30 km/uur wegen een reductie van circa 4 dB mogelijk is wanneer de weg aan de zuidzijde van het plangebied wordt verplaatst naar het huidige fietspad. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB zal dan niet worden overschreden. Een hogere grenswaarde aanvraag voor de 30 km/uur wegen is niet van toepassing.
- 5 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen als gevolg van de Laan van Borgele wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden en stuiten op bezwaren van financiële, technische en stedenbouwkundige aard. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvangerszijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit te bevestigen.
- 6 Toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid leert dat kan worden voldaan aan de voorwaarden: Het plan betreft een woonwijk die wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Daarnaast kan worden gesteld dat de opzet van het stedenbouwkundig plan zorgt voor een akoestische afscherming langs de Laan van Borgele voor het daar achter gelegen gebied. In deze “geluidluwe” zone zijn de buitenruimten voorzien. Het bouwplan kan dan voldoen aan het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Deventer.
- 7 Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 59 dB voor de Laan van Borgele. In de onderstaande figuur is de nummering van de bouwvlakken opgenomen waarvoor hogere waarden moeten worden verleend.



Nummering bouwvlak	Aan te vragen hogere waarde in dB voor de Laan van Borgele
1	49
2	57
3	57
4	59
5	49

Aan te vragen hogere waarden (Bron: SAB).

Gelet op de onderzoeksresultaten wordt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer een besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden gevraagd. Daarnaast dienen maatregelen te worden getroffen om de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit te bevestigen.

Tot slot is in het akoestisch onderzoek gekeken naar de geluidsbelastingen bij omliggende woningen als gevolg van de veranderende verkeersintensiteiten op de omliggende woningen. De grootste toenames van de geluidsbelastingen vinden plaats bij de rustige wegen (Landsherenlaan, Keizerspad en Frederik van Blankenheimstraat). Bij deze wegen neemt de cumulatieve geluidsbelasting toe met meer dan 1 dB, echter bij de woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Hiermee zijn de optredende geluidsbelastingen te allen tijde acceptabel. Bij de Laan van Borgele is de toename van de geluidsbelasting dusdanig beperkt (maximaal 0,4 dB) dat deze toename niet merkbaar is en daarmee is er geen verslechtering van het akoestisch klimaat. De realisatie van het plan zorgt dan ook niet voor een onacceptabel akoestisch klimaat bij de bestaande woningen.

### **Conclusie**

Tegelijkertijd met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.2.3 Bodemkwaliteit**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

### **Toetsing**

In het plangebied zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd welke zijn samengevoegd tot één bijlage voor dit bestemmingsplan<sup>5</sup>. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn voldoende voor de onderbouwing van het wijzigen van de bestemming. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken bestaat er geen belemmering voor het toekomstige gebruik wonen met tuin. Op de locatie is sprake van een ernstige verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen in het grondwater. In de grond is geen verontreiniging met gehalten boven de interventiewaarden aangetoond. Op basis van de uitgevoerde risico beoordeling zijn bij het toekomstige gebruik wonen met tuin geen risico's te verwachten als gevolg van de aanwezige verontreiniging in het grondwater. Dit betekent dat voor functiewijziging en nieuwbouw geen actieve maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming nodig zijn.

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdracht nummer 152249, 12 augustus 2016;  
Nader grondwateronderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdracht nummer 152249, 11 januari 2017;  
Aanvulling op nader grondwateronderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdracht nummer 152249, 16 mei 2017.

Op het moment dat op de locatie ten behoeve van bouw (of in een latere stadium voor bijvoorbeeld besproeien van de tuin) grondwater wordt onttrokken is het wel nodig om maatregelen te treffen in het kader van de Wet bodembescherming. Een onttrekking heeft namelijk invloed op de aanwezige verontreiniging. Daarnaast het advies om bij de uitvoering van sloop- en grondwerkzaamheden alert te zijn op mogelijke verontreiniging van de grond. Op het moment dat tijdens de uitvoering onverwachte (verontreinigings)situatie wordt aangetroffen is het nodig om vervolgwerkzaamheden nader af te stemmen.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.2.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.



Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Voorliggend plan draagt met de realisatie van maximaal 175 woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er langs de Laan van Borgele geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen.

Zichtjaar	Concentraties Laan van Borgele		
	stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2016	21,2 µg/m <sup>3</sup>	18,1 µg/m <sup>3</sup>	11,1 µg/m <sup>3</sup>
2020	15,3 µg/m <sup>3</sup>	18,1 µg/m <sup>3</sup>	11,0 µg/m <sup>3</sup>
2030	10,1 µg/m <sup>3</sup>	15,5 µg/m <sup>3</sup>	8,8 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarden	40,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

### **Conclusie**

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

##### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Gemeentelijk beleid**

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is in de omgevingsvisie het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" vastgelegd. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan. Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	<b>Overschrijding grenswaarde PR (<math>10^{-6}</math>) voor kwetsbare objecten</b>	<b>Overschrijding richtwaarde PR (<math>10^{-6}</math>) voor beperkt kwetsbare objecten</b>	<b>Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico</b>	<b>Toename groepsrisico</b>
Woonwijken	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Niet wenselijk resteffect meewegen

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Door SAB is in december 2017 een quick scan externe veiligheid uitgevoerd<sup>6</sup>. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour, een plasbrandaandachtgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen. Uit de quick scan volgt dat dit niet het geval is en dat er daardoor geen nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid hoeft plaats te vinden.

<sup>6</sup> SAB (2017). Quick scan externe veiligheid Auping-terrein te Deventer (170339). 8 december 2017.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

#### **4.2.6 Ecologie**

##### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

##### **Toetsing**

Door SAB is een quick scan natuur<sup>7</sup> uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

##### **Gebiedsbescherming**

Uit de quick scan volgt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat er een toename in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Rijntakken is uitgesloten. Negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie is daarom uitgesloten. Ook andere verstoringen zijn uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling of een voortoets Wet natuurbescherming is niet nodig.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland. Ook ligt het plangebied niet binnen de grenzen van de 'zone ondernemen met natuur en water' of gebieden die zijn aangewezen voor agrarisch weidevogelbeheer. De voorgenomen ingreep zal geen effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN of anderszits aangewezen beschermde gebieden.

Aangezien het plangebied niet in de NNN of een anderszits beschermd gebied ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van het NNN, de zone voor ondernemen met natuur en water buiten de NNN en de gebieden voor agrarisch weidevogelbeheer staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

---

<sup>7</sup> SAB (2018). Quick scan natuur. Deventer, Laan van Borgele. Projectnummer: 170339. 22 augustus juli 2018.

### *Soortenbescherming*

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als eekhoorn, steenmarter, kamsalamander, poelkikker, verschillende vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen en nestplaatsen van gierzwaluw. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd naar deze soorten. Tenslotte geldt dat ten alle tijden rekening moet worden gehouden met de broedperiode van vogels en de zorgplicht.

### *Gierzwaluw*

Voor het nader onderzoek naar gierzwaluwen zijn een drietal veldbezoeken uitgevoerd. Waarnemingen die werden gedaan betroffen allemaal gierzwaluwen die roepend in de wijk ten westen van het plangebied of hoog boven het plangebied over kwamen vliegen. Ook enkele roepende gierzwaluwen ten westen van het plangebied lijken geen relatie te hebben met de bebouwing in het plangebied. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen nesten van gierzwaluwen in het plangebied aanwezig zijn.

### *Vleermuizen*

Voor het nader onderzoek vleermuizen is het, conform het vleermuisprotocol (2017), noodzakelijk om zowel een kraam- als een paarverblijfonderzoek uit te voeren. Voor vleermuizen zijn alle vormen van verblijfplaatsen essentiële elementen om de huidige staat van instandhouding niet aan te tasten. In het plangebied is één zomer- en paarverblijfplaats met solitaire winterverblijffunctie van de gewone dwergvleermuis vastgesteld, wat voor deze soort een essentieel element is.

Ook alle andere elementen die essentieel zijn om de verblijfplaatsen als zodanig te laten functioneren zijn strikt beschermd. Voor de zomer- en paarverblijfplaats is het binnen het territorium essentieel dat voldoende bomen aanwezig zijn. Deze trekken insecten aan die als voedsel dienen voor de gewone dwergvleermuis. De vleermuis kan daardoor tijdens het werfroepen ook voldoende voedsel vinden. Dit betekent dat de bomen langs een deel van het Keizerspad en de Rudolf van Diepholtstraat essentieel zijn voor het functioneren van de aangetroffen paarverblijfplaats. Ander essentieel foerageergebied is niet aangetroffen binnen het plangebied. In de overige delen werd namelijk slechts zeer beperkt gefoerageerd.

Vliegroutes kunnen ook essentiële elementen vormen voor de instandhouding van verblijfplaatsen. In dit geval zijn slechts zeer lage aantallen passerende vleermuizen waargenomen. Van een essentiële vliegroute is in het gebied dan ook geen sprake.

---

<sup>8</sup> SAB (2018). Nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen. Deventer, Laan van Borgele. Projectnummer: 170339. 3 juli 2018.

### Ontheffing en mitigatie

Uit het nader onderzoek volgt dat in het zuidelijk deel van het plangebied een vleermuisverblijfsplaats aanwezig is. Het betreft een paarterritorium en zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Gezien de aanwezigheid van een zomer- en paarverblijfplaats kan niet worden uitgesloten dat de soort ook in de winter gebruik maakt van deze solitaire verblijfplaats. Verder is vastgesteld dat de bomen nabij deze verblijfplaats essentieel zijn voor het functioneren van de verblijfplaats. Bij de afbraak van het complex zal deze verblijfplaats worden vernietigd. Ook zou de vleermuis bij de werkzaamheden kunnen worden gedood en zou essentieel foerageergebied verloren kunnen gaan wanneer de bomen nabij de verblijfplaats worden verwijderd. Er is dan sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en zullen er mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. De provincie Overijssel heeft, met inachtneming van te treffen maatregelen, een ontheffing verleend.

### *Houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.2.7 Duurzaamheid**

### **Algemeen**

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9<sup>e</sup> ambitie m.b.t. mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen, maatschappelijke organisaties en (mede)overheden. Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;
- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. In de woonvisie is duurzaam bouw inmiddels als speerpunt opgenomen en is gesteld dat bij nieuwbouw aardgasloos en duurzaam bouwen het uitgangspunt is.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

### ***Toetsing***

Zoals eerder is gesteld, is er in het stedenbouwkundig plan niet alleen aandacht voor de beoogde woningen, maar ook voor de toepassing van groenelementen. De groene opzet van het plangebied maakt dat er aandacht is voor de realisatie van een prettige en gezonde leefomgeving. Tevens doen zich hiermee kansen voor op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. De initiatiefnemer is daarnaast voornemens de woningen te realiseren met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0. Dit zal worden bereikt door verschillende duurzaamheidsmethoden toe te passen. Gedacht kan worden aan zonnepanelen en warmtepompen. Tot slot geldt dat de woningen gasloos worden gebouwd.

### ***Conclusie***

Het plan besteedt veel aandacht aan duurzaamheid waarmee het aansluit op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Deventer.

## **4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### ***Algemeen***

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer."

Onderhavig plan betreft zoals gesteld de realisatie van maximaal 175 nieuwbouwwoningen. Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ruim onder de drempelwaarde en zou een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd zijn.



### **Toetsing**

SAB heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>9</sup> opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de ontwikkeling van de woningen op het Auping-terrein belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daar-bij behorende conclusies weer, zoals deze in de beoordeling aan bod zijn gekomen.

<b>Aspect</b>	<b>Beoordeling milieueffecten</b>
Geluid	Er zijn beperkte nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect geluid. Er is in totaal geen sprake van een verkeerstoename. Op de Laan van Borgele is de toename van de geluidshinder verder niet merkbaar. De beperkte toename van wegverkeerslawaaï op de Landsherenlaan (en het Keizerspad en Frederik van Blankenheimstraat) zal hier wel leiden tot een merkbare, maar beperkte, toename van de geluidsbelasting, maar deze kan niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Lucht	Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Natuur	Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten wat betreft beschermde natuurgebieden. Wat betreft beschermde soorten is uit divers onderzoek gebleken dat negatieve effecten op de vleermuis niet kunnen worden uitgesloten. Op voorhand kan echter worden gesteld dat deze negatieve effecten goed kunnen worden gemitigeerd. Er is daarom op zijn hoogst sprake van een licht negatief milieueffect.
Verkeer	Er is in totaal geen sprake van een toename van het verkeer, maar lokaal zal op de Rudolf van Diepholstraat wel sprake zijn van een beperkte toename van het verkeer. Te verwachten dat dit verkeer goed is in te passen binnen het bestaande verkeersbeeld. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect.

<sup>9</sup> SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deventer, Auping-terrein. Projectnummer: 170339. 4 februari 2019.

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt of dat slechts sprake van een beperkt (tijdelijk) negatief effect tijdens de aanleg. Uitsluitend voor wat betreft geluid en natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk geringe, negatieve milieueffecten.

#### **Conclusie**

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

### **4.3 Leidingen en kabels**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

### **4.4 Water**

#### **Algemeen**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

#### **Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Provinciaal beleid***

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

### ***Waterschap Drents Overijsselse Delta - Waterbeheerplan 2016 - 2021***

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken;
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte;
- het zuiveren van afvalwater:

In het Waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

### ***Toetsing***

Voor de ontwikkeling van voorliggend plan is een waterplan<sup>10</sup> opgesteld. In het waterplan is beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het waterbeleid van de waterbeheerders.

---

<sup>10</sup> Econsultancy (2019). Waterplan Auping-terrein te Deventer. Rapportnummer: 7020.001. 13 mei 2019.

Conform het beleid van de gemeente Deventer is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa  $2.118 \text{ m}^3$  ( $26.475 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m}$ ). Hiervan dient minimaal  $1.059 \text{ m}^3$  geborgen te worden in een voorziening.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Uitgangspunt is dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. In de toekomstige situatie is dan ook uitgegaan van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel in de weg.

Hemelwater wordt naast het infiltratieriool met name geborgen in de funderingslaag onder de weg. Om voldoende berging te verkrijgen wordt grondverbetering toegepast. Als fundering wordt een menggranulaat 4/40 gemixt met 15% drainzand toegepast. Het vullen van het systeem geschied op conventionele wijze middels kolken in de weg. Hemelwater afkomstig van dakoppervlakken wordt op maaiveldniveau aangeboden.

Daarnaast wordt een deel van de wateropgave en het afstromende hemelwater bovengronds geborgen in wadi's. De wadi's zijn middels een slokop verbonden met het infiltratieriool. In het waterplan, opgenomen als bijlage bij deze toelichting, zijn de schetsontwerpen, dwarsprofielen en details terug te vinden van het watersysteem.

De gemeente Deventer hanteert bij nieuwbouwplannen een statische waterbergingsopgave van  $44 \text{ mm}$  per  $\text{m}^2$  verhard oppervlak. Het hemelwatersysteem zoals ontworpen voorziet in een berging van  $1.647 \text{ m}^3$ . Op basis van het verhard oppervlak komt dit overeen met een berging van  $62 \text{ mm}$  ( $1.647 \text{ m}^3 / 26.475 \text{ m}^2$ ). De berging is onderverdeeld in  $401 \text{ m}^3$  in wadi's,  $456 \text{ m}^3$  IT riool en  $790 \text{ m}^3$  onder de rijbaan. Volgens het in het waterplan beschreven hemelwatersysteem geldt dat circa  $401 \text{ m}^3$  waterberging in de vorm van wadi's moet worden gerealiseerd. Deze waterberging is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd  $62 \text{ mm}$  neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan  $62 \text{ mm}$  zal de resterende  $26 \text{ mm}$  ( $685 \text{ m}^3$ ) op straat (tussen de banden) worden opgevangen. Hierdoor zal in een zeer extreme situatie tijdelijk water op straat blijven staan. In een dergelijke situatie zal het optredende peil niet boven woningpeil komen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Laan van Borgele. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. In het waterplan, opgenomen als bijlage bij deze toelichting, is een berekening terug te vinden van het toekomstige aanbod van vuilwater.

### Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals verwoord in het waterplan (bijlage bij deze toelichting) is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>11</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied aan de noordrand van Deventer ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Deventer wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers, waarbij voor het fabriekscomplex de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' is aangehouden. Volgens gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) kent het complex een oppervlakte van circa 21.000 m<sup>2</sup>. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'koop, tussen/hoek' en 'koop, twee-onder-een-kap'. Uitgangspunt is dat het volledige programma van 175 woningen in het plangebied wordt gerealiseerd, waarvan 50% als rij- en 50% als twee-onder-één-kapwoning.

	Huidige verkeersgeneratie (21.000 m <sup>2</sup> bedrijf)	Toekomstige verkeersgeneratie (87,5 rij & 87,5 2-kap)	Vershil
Minimaal	8,3 x 210 = 1.743	6,7 x 87,5 & 7,4 x 87,5 = 1.234	- 509
Maximaal	10,1 x 210 = 2.121	7,5 x 87,5 & 8,2 x 87,5 = 1.374	- 747

*per etmaal*

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

### Parkeren

De gemeente Deventer heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. In deze beleidsregels zijn ook parkeernormen opgenomen. Binnen de parkeernormen wordt een onderscheid gemaakt in normen per functie en per stedelijke zone. Voor het plangebied geldt de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van deze par-

<sup>11</sup> CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

keernomen en de indicatieve verkaveling van het plangebied met bijbehorend woningbouwprogramma is beoordeeld welke parkeerbehoefte dit veroorzaakt. Het betreft dan 259 parkeerplaatsen. Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte in het stedenbouwkundig plan.

Blok 1	Norm	Nodig	Blok 2	Norm	Nodig	Blok 3	Norm	Nodig
40 Zorgappartementen	1,1	44	36 Rij/hoekwoningen	1,8	64,8	32 rij/hoekwoningen	1,8	57,6
11 Project CPO	1,8	19,8	3 Specials	1,8	4,8	6 app social	1,5	9
3 Specials	1,8	5,4						
17 Rij/hoekwoningen	1,8	30,6						
10 2*1 kapwoningen	2	20						
81		119,8	39		69,6	38		66,6
Beschikbaar		125	Beschikbaar		71	Beschikbaar		63
Woningen totaal		158	PP nodig		256	PP beschikbaar		259

*Parkeerbehoefte op basis van indicatieve verkaveling (Bron: Ter Steege).*

Aangezien het programma nog niet vastligt, is de precieze parkeerbehoefte nog niet te bepalen. Wel wordt het gemeentelijk parkeerbeleid in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.6 Sociale veiligheid**

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden momenteel geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. Aangezien voorliggend plan een sloop-nieuwbouwontwikkeling betreft waarbij een leegstaand fabriekscomplex wordt verwijderd ten behoeve van een nieuwe definitieve functie in de vorm van woningbouw, neemt de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid af. Het plangebied wordt immers in de toekomstige situatie bewoond, hetgeen betekent dat er weer ogen op straat zijn. Ook de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes maakt dat interactie wordt bemoedigd door mogelijkheden te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. Ondanks de harde, robuuste stedenbouwkundige opzet van het plangebied is er voor woningen aan de binnenzijde van het plangebied ruimte voor een meer open en informele opzet, onder andere via de openbare ruimte. Dit draagt bij aan het ontstaan van een sterke sociale binding waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid beperkt is. Het aspect sociale veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling

## 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van onder andere bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden geraadpleegd en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt toch een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.



De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, die specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen

worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de grenzen van het erf. Waar die grenzen tevens de eigendomsgrenzen zijn - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen maar over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

#### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet eenpersoons)huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen etc.

### **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

Het plan bevat bestemmingen voor de gronden in het plangebied. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Enkelbestemmingen*

##### Bestemming Groen: artikel 3

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>.

Ook de beoogde ontsluitingsvoorzieningen in het middengebied van het plangebied zijn als groen bestemd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting zijn op deze gronden dan ook toegestaan, mits ze niet hoger zijn dan 8 meter.

Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes, abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Verkeer: artikel 4

De rond het plangebied voorkomende hoofdwegen zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Verkeer' vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. Net als in de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisjes, abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

Daarnaast is aan de achterzijde van het voormalige kantoorgebouw van Auping de aanduiding 'tuin' opgenomen. Via een omgevingsvergunning kunnen hier onder voorwaarden tuinen en erven van aangrenzende hoofdgebouwen worden toegestaan. Met deze afwijkingsmogelijkheid doet zich de kans voor om een eventuele gemeenschappelijke buitenruimte voor toekomstige bewoners van het voormalige kantoorgebouw te realiseren.

#### Bestemming Wonen: artikel 5

De woonvlakken in het plangebied behoren tot de bestemming 'Wonen'. In totaal mogen er maximaal 175 woningen in het plangebied worden gerealiseerd. De woningen mogen dus verdeeld worden over de opgenomen bouwvlakken. Uitgangspunt is dat overal grondgebonden woningen zijn toegestaan. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat gestapelde woningen zijn toegestaan, maximaal 64 in het gehele plangebied. Deze 64 woningen maken onderdeel uit van het maximale toegestane programma van maximaal 175 woningen in het plangebied. Daar waar sprake is van de aanduiding 'zorgwoning' zijn zorgwoningen toegestaan. Tot slot zijn er minimale percentages opgenomen voor het sociale programma binnen het plangebied. Minimaal 5% van het aantal woningen moet worden gebouwd als sociale huurwoning. Daarnaast dient minimaal 2% van het aantal woningen gebouwd te worden als 'sociale koop laag', hetzelfde geldt ook voor de categorie 'sociale koop hoog'. Voor de definities van deze categorieën is de gemeentelijke 'verordening doelgroepen sociale woningbouw' aangehouden.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogte geldt een vierdeling in het plangebied. Het 'middengebied' kent een maximum maatvoering van 6 meter (goothoogte) en 11 meter (bouwhoogte). Voor de gestapelde woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 13 meter. De 'buitenrand' aan de zijde van de Laan van Borgele van het plangebied heeft een maximum goothoogte van 10 meter en een maximum

bouwhoogte van 13 meter. Tot slot geldt voor de overige gronden behorende tot de 'buitenrand' een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Voor de woningen geldt dat de voorgevel dient te worden gebouwd in de aangeduide gevellijn. Voor de woningen behorende bij de 'buitenrand' is met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - buitenrand' geregeld dat de voorgevels van deze woningen in dan wel maximaal 1,5 meter achter de aangeduide gevellijn gebouwd moeten worden. Vervolgens geldt dat in het middengebied overkappingen (bijvoorbeeld veranda's of pergola's) gebouwd mogen worden met een maximum bouwhoogte van 5 meter in de voortuinzone. Voor deze zone is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkappingen' opgenomen in het plan. Tot slot is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van aanduiding 'bijgebouwen'.

De regels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

#### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

##### Artikel 6: Anti-dubbelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

##### Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende maten, het herbouwen van (bedrijfs)woningen, het overschrijven van bouwgrenzen, ondergronds bouwen en het voorzien in voldoende parkeerruimte.

##### Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Ook is een artikel over kleinschalige kinderopvang opgenomen. In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegestaan wordt in woningen.

Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeernormen en laden en lossen. Deze regeling komt overeen met de regels uit het paraplubestemmingsplan van de gemeente Deventer.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van waterberging met een minimale inhoud van 401 m<sup>3</sup>. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de beoogde gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de hiervoor beschreven waterberging. Van dit 'strijdige gebruik' kan worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders. Voorwaarde hiervoor is dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning binnen het plangebied de aanleg en instandhouding van de haag is uitgevoerd. Via deze regeling wordt een goed hemelwatersysteem in het plangebied verzekerd.

#### Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

#### Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

### **5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

Ten slotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

#### Artikel 11: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

#### Artikel 12: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

### 1 *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

### 2 *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### 3 *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

### 4 *Actief handhavingsbeleid*

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.



### **6.3 Resultaten inspraak**

Het opstellen van de Nota van Uitgangspunten van voorliggend plan is in samenspraak met de gemeente gebeurd. Uiteindelijk is de Nota door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. Vervolgens is de Nota van Uitgangspunten op een reeds gehouden informatieavond gepresenteerd aan omwonenden. Omwonenden konden deze avond vragen stellen, opmerkingen plaatsen en aangeven of ze in de klankbordgroep wilden plaatsnemen. Met de klankbordgroep zal gedurende de verdere planvorming een aantal gesprekken plaatsvinden waarbij zij op de hoogte worden gehouden van het proces, de mogelijkheid hebben om vragen te stellen en opmerkingen kenbaar te maken.

### **6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.