

St. Geertridentuin e.o.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel van het plan	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Vigerende plannen	9
1.4 Opzet en leeswijzer	9
2 Beschrijving huidige situatie	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke opbouw	11
2.3 Functionele opbouw	13
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Beschrijving toekomstige situatie	25
4.1 Locatie Sint Geertruidentuin	25
4.2 Locatie H.J.P. Fesevurstraat	28
4.3 Locatie VV IJsselstreek	29
4.4 Rode Kruisgebouw, Laboratoriumgebouw en Gymzaal	29
5 Randvoorwaarden	31
5.1 Waterhuishouding	31
5.2 Bestaande bomen	34
5.3 Ecologie	34
5.4 Archeologie	36
5.5 Bodemkwaliteit	37
5.6 Geluid	40
5.7 Luchtkwaliteit	41
5.8 Externe veiligheid	42
5.9 Bedrijven en milieuzonering	42
5.10 Leidingen en straalpaden	42
5.11 Sociale paragraaf	42
5.12 Energievisie	43
6 Juridische planopzet	45
6.1 Planopzet	45
6.2 Beschrijving in hoofdlijnen	45
6.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan - welstandsnota	46
6.4 Bestemmingen	47
6.5 Bijzondere bepalingen	49
6.6 Handhaving	50

7	Economische uitvoerbaarheid	53
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro	55
8.3	Resultaten inspraak voorontwerpbestemmingsplan	61
8.4	Politieke Markt	80
	Voorschriften	81
I	Inleidende bepalingen	83
Artikel 1	Begripsbepalingen	83
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	86
II	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	87
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen	87
III	Bestemmingsbepalingen	88
Artikel 4	Groen	88
Artikel 5	Maatschappelijk	89
Artikel 6	Tuin	90
Artikel 7	Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden	92
Artikel 8	Wonen	93
Artikel 9	Wonen - Uit te werken	96
IV	Algemene bepalingen	97
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	97
Artikel 11	Algemene gebruiksbe­palingen	97
Artikel 12	Algemene vrij­stellingsbe­palingen	98
Artikel 13	Algemene wij­zigingsbe­palingen	99
Artikel 14	Algemene pro­cedurebe­palingen	100
V	Overgangs- en slotbepalingen	101
Artikel 15	Strafbepaling	101
Artikel 16	Overgangsbe­palingen	101
Artikel 17	Slotbepaling	101

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In de zomer van 2008 vertrekt het Deventer Ziekenhuis van de St. Geertruidenlocatie aan de Ceintuurbaan naar de nieuwe locatie aan de Rielerenk. Direct daarna wordt met de verbouwing, sloop en andere herontwikkelingsactiviteiten op de St. Geertruidenlocatie gestart.

Het Deventer Ziekenhuis wil zijn vertrek niet onopgemerkt voorbij laten gaan en is op zoek gegaan naar een herbestemming voor de St. Geertruidenlocatie die een duidelijke meerwaarde voor de omgeving en voor de stad kan opleveren. Nieuwe ontwikkelingen hebben echter een groot effect op de omgeving. Gezien de verbondenheid van het ziekenhuis met de stad Deventer streeft het Deventer Ziekenhuis er naar om een mooie erfenis op de St. Geertruidenlocatie achter te laten met fraaie architectuur en een hoogwaardig vormgegeven openbare ruimte, die past in de huidige omgeving. Om meer duidelijkheid te krijgen over deze herontwikkeling op de St. Geertruidenlocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In het stedenbouwkundig plan is de nodige aandacht besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving en de aansluiting van het nieuwe terrein op zijn omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen, zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan niet mogelijk. Het is daarom noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het gebied. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis van het nieuwe bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o."

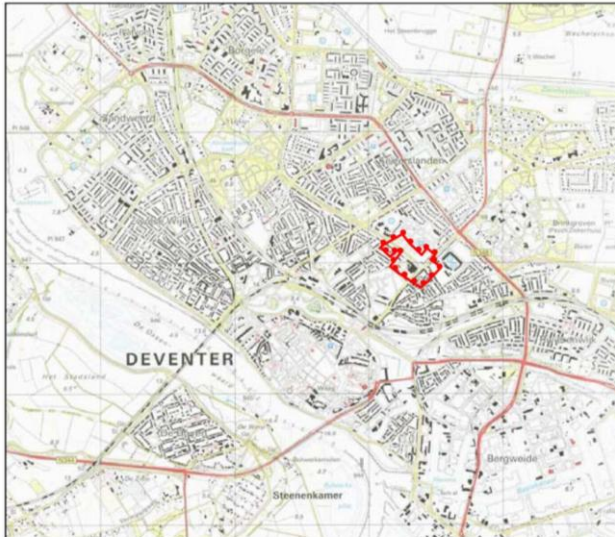
Het bestemmingsplan bevat voldoende mogelijkheden om het plangebied te ontwikkelen, terwijl het gelijktijdig voldoende rechtszekerheid biedt voor omwonenden, zodat er geen ongewenste, hinderlijke situaties zullen ontstaan. Op de plankaart zal de woonbestemming op de eigenlijke St. Geertruidenlocatie met directe bouwtitel worden vastgelegd. Wel zullen binnen deze woonbestemming de nodige schuifmarges worden opgenomen, waarbij wordt geregeld dat de bebouwing niet te dicht naar de randen van het plangebied kan worden verschoven.

In het spoor van de herontwikkeling van de St. Geertruidenlocatie zullen ook de aangrenzende voormalige sportvelden van VV IJsselstreek (thans eigendom van de gemeente Deventer) en de voormalige parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat worden ontwikkeld. Deze gebieden worden in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen. De precieze uitwerkingen van deze deelgebieden zijn echter nog niet bekend. Daarom wordt voor deze locaties gekozen voor een indirecte beslissingsbevoegdheid, i.c. het vastleggen van de toekomstige woonbestemming met bijbehorende erven en openbare ruimte in een globale, "uit te werken" bestemming.

Het laboratoriumgebouw en de gymzaal aan de H.G. Gooszenstraat en het Rode Kruisgebouw op de hoek Van Calcarstraat – H.G. Gooszenstraat worden eveneens in dit plan meegenomen. Deze locaties krijgen een wijzigingsbevoegdheid naar een "uit te werken" bestemming.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centraal station Deventer, aan de zuidzijde van de wijk Keizerslanden (zie afbeelding: ligging plangebied). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Ceintuurbaan, de Hoge Hondstraat, de H.J.P. Fesevurstraat en de achtergrens van de percelen langs de noordwestzijde van de Brinkgreverweg. Het voormalig sportveld van VV IJsselstreek en de parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat behoren eveneens bij het plangebied (zie afbeelding: plangebied).



ligging plangebied



plangebied

1.3 Vigerende plannen

Op dit moment ligt er op de locatie het bestemmingsplan Keizerlanden 1982, vastgesteld op 27 juni 1983 en goedgekeurd op 28 augustus 1984. Voor het gehele ziekenhuisterrein geldt de bestemming "ziekenhuizen" en voor het sportterrein geldt de bestemming "sportterreinen". De parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat heeft de bestemming "onderwijsdoeleinden".

1.4 Opzet en leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Daarbij wordt aandacht geschonken aan de ontstaansgeschiedenis en de huidige opbouw van het plangebied, zowel ruimtelijk als functioneel.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een kenschets gegeven van het aanwezige beleidskader. In hoofdstuk 4 volgt de stedenbouwkundige planopzet voor het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de diverse planologische en milieuaspecten aan bod waaraan bij de herontwikkeling moet worden voldaan. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op 7 mei 1938 stak wethouder Th. H. Beerents de eerste spade in de grond voor het te bouwen nieuwe St. Geertruiden Ziekenhuis. Aanwezig waren onder meer burgemeester Wittewaal en geneesheer-directeur Dr. H.J.Ph. Fesevur. Het gebouw kwam gereed in september 1940, toen de Tweede Wereldoorlog al begonnen was. Sindsdien is het ziekenhuis in een aantal fasen uitgebreid tot een groot complex.

Het oude ziekenhuis is ontworpen door architectenbureau Ed. Cuypers uit Amsterdam in samenwerking met de Deventer stadsarchitect W. Uytendoude. Ze ontwierpen een serie gebouwen waarvan het voormalig hoofdgebouw (SMCD in de huidige benaming) het grootste en meest aanzienlijke was. Het voormalig hoofdgebouw is als het ware een verzameling van verschillende bouwdelen dat gezamenlijke kenmerken heeft. De daken hebben alle een zadeldak en een geprononceerd overstek. De gevels zijn van baksteen en hebben repeterende raamopeningen van verschillende grootte. De consequente toepassing van deze elementen zorgt ervoor dat het voormalig hoofdgebouw als één gebouw wordt ervaren. Het is duidelijk een gebouw uit de jaren dertig van de vorige eeuw en is vanwege haar architectuur een waardevol erfstuk uit die tijd.

Een parkontwerp verankerde het nieuwe ziekenhuiscomplex in zijn omgeving. Door zijn vorm, met armen die zich in de omgeving uitstrekten, gaat het gebouw een relatie met haar omgeving aan. In het voorstel van de architecten was dan ook aandacht geschonken aan het landschap om het gebouw heen. Ter plaatse van de beddenvleugels was er een stelsel van voetpaden die patiënten in staat stelden aan te sterken in een groene omgeving. Dit groen is voor een deel nog aanwezig.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Zoals hierboven beschreven wordt het huidige beeld van het plangebied in grote mate bepaald door het voormalige hoofdgebouw van het Ziekenhuis. De monumentale oudbouw van het ziekenhuis staat echter niet op zichzelf. Het ziekenhuisterrein is steeds verder uitgebreid, waarbij steeds nieuwe gebouwen op het terrein zijn neergezet. Om de groeiende parkeervraag te accommoderen is een plek gevonden langs de H.J.P. Fesevurstraat (zie afbeelding; luchtfoto plangebied).

Naast het ziekenhuis met de later toegevoegde gebouwen staan in de omgeving enkele kenmerkende monumentale gebouwen. Aan de overkant van de Ceintuurbaan staat de voormalige Rijks Hogere Landbouwschool. Tot voor kort was daar de Internationale agrarische hogeschool Larenstein gevestigd. De hogeschool is echter uit Deventer naar Wageningen vertrokken. Het gebouw in 1914/15 gebouwd naar ontwerp van M. van Harte staat op de rijksmonumentenlijst. Samen met de eveneens monumentale conciërgewoning en het aan de overzijde van de kruising gelegen monumentale Indisch Landbouwmuseum vormt het een complex met een belangrijke cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De architectuur van deze gebouwen is maatgevend geweest voor de bebouwing in de omgeving en het instituut is een herinnering aan het koloniaal verleden. Op de locatie van de voormalig hogeschool zal eveneens een functieverandering naar wonen gaan plaatsvinden en ook het Indische Landbouwmuseum krijgt een nieuwe functie.

Een ander kenmerkend gebouw langs de Ceintuurbaan is de voormalige Handelsschool (de HBS). Het gebouw, tegenwoordig een appartementencomplex is eveneens een rijksmonument en kenmerkt zich door haar hoge ramen en fraaie ingangspartij. Ook het dak, met leien belegd, heeft een bijzondere waarde en geeft het gebouw een sjeke uitstraling. Naast deze rijksmonumenten bevinden zich in de nabijheid van het plangebied nog enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, welke een voorbeeld zijn uit hun tijd.



Luchtfoto plangebied (bron: google maps)

Binnen het plangebied, maar buiten het eigenlijke ziekenhuisterrein bevindt zich een aantal grotere gebouwen met niet-woonfuncties, zoals het Rode Kruis, het laboratoriumgebouw en een gymzaal. Voor het overige wordt het plangebied omgeven door een aantal woonbuurten. Tussen het station en Ceintuurbaan en aan de overzijde van de Brinkgreverweg rondom het stadion bevinden zich vooroorlogse arbeidersbuurten. Deze kenmerken zich door veel sociale woningbouw en relatief weinig groen. Op een aantal plekken heeft inmiddels stadsvernieuwing plaatsgevonden. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een villabuurt. In deze buurt bevinden zich overwegend (half) vrijstaande eengezinswoningen. Aan de noordwestzijde, aan de overkant van de Hoge Hondstraat, ligt een tuinwijk. Deze kenmerkt zich door rijwoningen, aangevuld met appartementen en (half) vrijstaande woningen.

In de diverse woonbuurten bevindt zich een grote diversiteit aan woningen: villa's, tweekappers, rijtjes en een enkel appartementengebouw. De St. Geertruidenlocatie bevindt zich zo op een kruispunt van deze verschillende woonmilieus zonder dat een bepaalde identiteit overheersend is.

2.3 Functionele opbouw

2.3.1 Medische voorzieningen

Het plangebied vervult momenteel voor het grootste gedeelte een zorgfunctie. Het ziekenhuisgebouw met bijbehorende gebouwen, zoals het laboratoriumgebouw aan de H.G. Gooszenstraat, maken deel uit van deze zorgfunctie. De parkeerplaatsen aan de overzijde van de H.J.P. Fesevurstraat en op het ziekenhuisterrein behoren eveneens bij de zorgfunctie. In het toekomstige ontwerp zal deze functie geheel uit het plangebied verdwijnen. Het gebied zal dan hoofdzakelijk een woonfunctie krijgen.

Ondanks het feit dat het plangebied voor het grootste gedeelte een zorgfunctie heeft, zijn in het gebied nog enkele functies aanwezig die niet, of slechts voor een deel, verwant zijn aan de huidige zorgfunctie.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevindt zich het Rode Kruisgebouw, gelegen op de hoek Van Calcarstraat– H.G. Gooszenstraat. Het Rode Kruisgebouw heeft geen directe relatie met het ziekenhuis en is nog momenteel in gebruik.

2.3.3 Sport- en recreatieve voorzieningen

Aan de westzijde van het plangebied liggen de voormalige sportvelden van VV IJsselstreek. De sportvelden zijn thans eigendom van de gemeente en worden niet meer gebruikt voor de oorspronkelijke functie. VV IJsselstreek is verhuisd naar een andere locatie in de stad. In de toekomst zullen de sportvelden plaats gaan bieden aan woningbouw.

Aan de H.G. Gooszenstraat, tegenover het Rode Kruisgebouw ligt een gymzaal. Deze gymzaal wordt nog gebruikt. Er zijn nog geen concrete verhuisplannen. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn zal de gymzaal als zodanig worden bestemd.

vastgesteld bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen voor de komende decennia. In de Nota Ruimte ligt het accent op ruimtelijke ontwikkeling en dynamiek. De Nota Ruimte bundelt nota's over grondgebruik (het Tweede Structuurschema Groene Ruimte, het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven). Kernbegrippen in de Nota Ruimte zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Het Rijk zal zich meer dan voorheen op hoofdlijnen concentreren.

Ruimtelijke thema's, zoals de woningbouwproductie en stedelijke vernieuwing, krijgen in deze nota extra aandacht. Er moet voldoende ruimte worden gecreëerd voor deze ruimte vragende functie. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

3.1.2 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen – afvoeren" staat hierbij centraal.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden et cetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Voor het plangebied kan worden geconcludeerd dat ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals inbreiding en stedelijke vernieuwing passen binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid. De bouw van nieuwe woningen, op duurzame wijze, wordt mogelijk gemaakt. Het plan zal moeten voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn gesteld in het waterbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Overijssel 2000+ (2000)

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. In het Streekplan is Deventer opgenomen in het stadsgewest Stedendriehoek: Apeldoorn – Deventer – Zutphen. De stadsgewesten moeten een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Zij zullen via hoogwaardige locaties voor wonen en werken een opvangfunctie moeten vervullen voor de provincie en ook voor andere delen van Nederland. Vanuit dit concentratiebeleid heeft Deventer een provinciale taakstelling voor woningbouw en bedrijvigheid.

3.2.2 Waterhuishoudingsplan 2000+ (2000)

In het "Waterhuishoudingsplan 2000+" wordt gesteld dat één van de uitgangspunten bij de opzet van ruimtelijke plannen het ordenend principe van water is. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiele herziening van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+.

De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- regenwater niet meer afvoeren via het gemengde rioolstelsel en zuiveren, maar bijvoorbeeld infiltreren in de bodem of via een bodempassage afvoeren naar bestaande of daarvoor aan te leggen bergingsvijvers;
- het vertragen van de afvoer;
- het zo min mogelijk beïnvloeden van de grondwaterstand;
- uitspoeling van schadelijke stoffen naar het water voorkomen;
- het kiezen van een 'watervriendelijke' locatie.

Gesteld wordt, dat afkoppeling van schoon water standaard is voor nieuwbouw, tenzij zwaarwegende waterhuishoudkundige belangen zich daartegen verzetten. Bij het afkoppelen moet worden gelet op de milieuhygiënische consequenties, zoals het belasten van de bodem met stoffen. Daarom moet er zo min mogelijk vuil aan het regenwater worden toegevoegd.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied zal zich ontwikkelen tot een locatie voor wonen. Hiermee kan Deventer een deel van de opvangfunctie vervullen. Het plan sluit derhalve goed aan bij het provinciale beleid. Daarnaast zal in het plan aandacht moeten zijn voor water, conform het provinciale waterbeleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie is opgesteld door de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Zutphen, Voorst, Brummen en Gorssel. Het document geeft inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden van de Stedendriehoek als stedelijk netwerk op de lange termijn. De nota biedt tevens een blik op de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten binnen de Stedendriehoek en biedt een kader voor beleidsafstemming en coördinatie op regionaal niveau.

In de verstedelijkingsopgave voor het wonen binnen de Stedendriehoek speelt het bestaande stedelijke gebied een prominente rol. In totaal zullen tot 2030 ruim 30.000 woningen aan de huidige voorraad worden toegevoegd. De Stedendriehoek kiest daarbij uitdrukkelijk voor verdere herstructurering en intensivering van het bestaande stedelijke gebied boven nieuwe stadsuitbreidingen.

3.3.2 Regionaal Uitvoeringsprogramma Stedendriehoek 2005-2007

In de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek is een programma voor de woningbouw tot 2030 opgenomen. Dit programma is in hoofdzaak gebaseerd op autonome groei; slechts in beperkte mate is rekening gehouden met overloop uit de Randstad. Wel wordt uitgegaan van een zekere bundeling van de regionale behoefte binnen het bundelingsgebied. Uitgaande van de demografische kenmerken van de Stedendriehoek, de prognoses voor woningbehoefte en een economische groei volgens het scenario European Coördination zal de woningvoorraad tussen 2001 en 2030 met ruim 30.000 moeten toenemen.

De steden en dorpen realiseren samen meer dan 45% van het programma voor wonen door herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De grotere herstructureringsopgaven in de steden zijn daarom van groot belang voor de regionale woningbouwopgave. Om die reden zijn deze ook in het uitvoeringsprogramma opgenomen. De feitelijke realisering van deze herstructureringsopgaven is een taak van de betreffende gemeenten, maar de doelstellingen daarvan hebben regionale betekenis.

Eén van de geformuleerde programma's binnen het uitvoeringsprogramma is het programma "Herstructurering Wonen". In een aantal grotere, veelal naoorlogse, woonwijken in de 3 steden, waaronder Keizerlanden in Deventer, vindt de komende jaren een integrale wijkvernieuwing plaats, gericht op de aanpassing van de woningvoorraad, versterking van de sociale structuur, de ruimtelijke kwaliteit en de economische structuur. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad in de Stedendriehoek. Waar herstructurering gepaard gaat met toename van de woningvoorraad wordt ook invulling gegeven aan de doelstelling om bij het voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte maximaal in te zetten op het benutten van de bestaande stad ("inbreiding") om daarmee de behoefte aan nieuwe woonlocaties te beperken.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

De bouw van voldoende woningen, om aan de toekomstige vraag te voldoen, op een duurzame manier staat centraal binnen het regionale beleid. Om de groene ruimte zoveel mogelijk te ontzien wordt getracht een aanzienlijk deel van de verstedelijkingsopgave binnen het huidige stedelijk gebied onder te brengen. De ontwikkeling op de huidige locatie van het Deventer Ziekenhuis vindt plaats binnen de huidige stad. Het plan past daarom goed binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

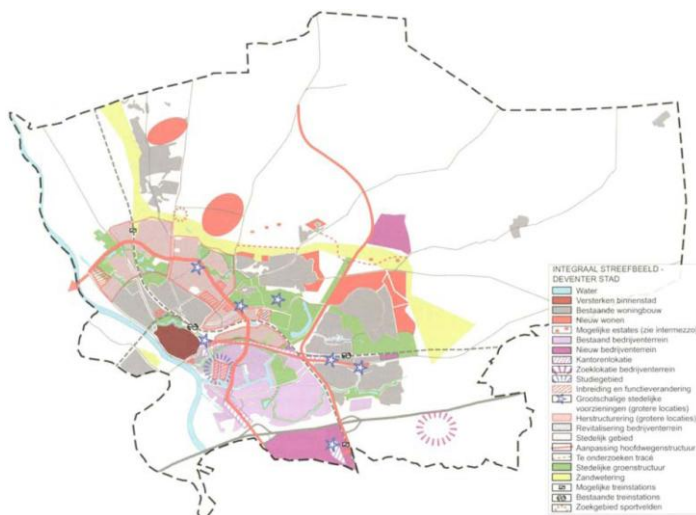
3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

In het Structuurplan wordt een aantal speerpunten voor Deventer beschreven die centraal moeten staan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Deventer zet in op het verder versterken van de stedelijke structuur. Aandachtspunten zijn de relatie met de IJssel, de entrees van de stad en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De verbetering van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk gelijk opgaan met de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de stad, zoals bijvoorbeeld de herstructurering.

Deventer streeft naar het versterken van de stedelijke groenstructuur en het laten aansluiten van de stedelijke groenstructuur op de structuur van het landelijk gebied. Eveneens is versterking van de parken een belangrijke beleidsinzet. Het opwaarderen van de stedelijke groenstructuur zal zoveel mogelijk gelijk oplopen met de verschillende stedelijke ontwikkelingen. Het versterken van de groenstructuur draagt bij aan de oriëntatie in en beleving van de stad.

De ambitie van Deventer voor de ontwikkeling en herstructurering van de stad is hoog. Deventer wil ruimte bieden voor voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.



Structuurplan Deventer 2025; streefbeeld Deventer Stad

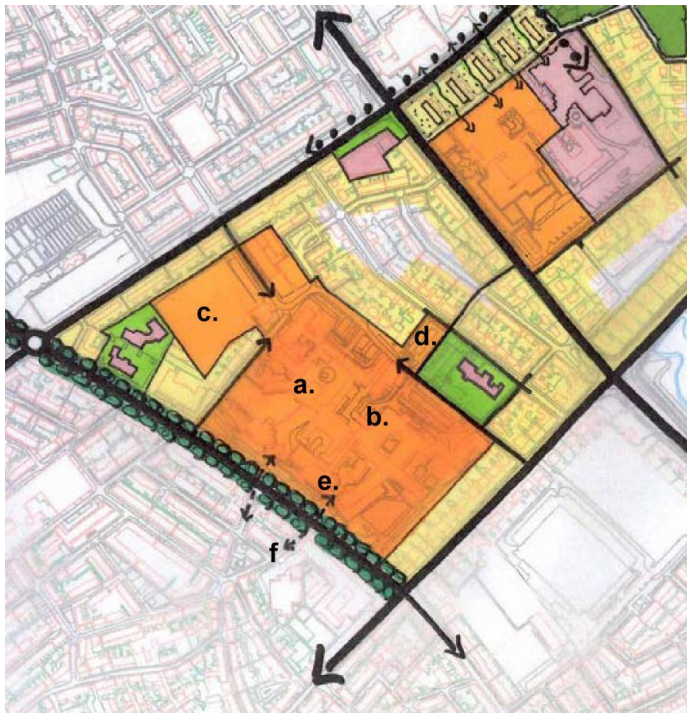
Het structuurplan gaat uit van een jaarlijks toevoegen van 400 – 500 woningen aan de bestaande voorraad, zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. Inbreiding heeft een hoge prioriteit, maar kan niet voorzien in de totale woningvraag. De stedelijke herstructurering zal integraal worden aangepakt (fysiek, economisch en sociaal), in nauwe samenwerking met de verschillende partijen. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De capaciteit van de hoofdwegstructuur zal worden vergroot.

In het Structuurplan is de Sint Geertruidentuin aangewezen als locatie voor inbreiding en functieverandering (zie ook afbeelding: structuurplan Deventer 2025; streefbeeld Deventer Stad).

3.4.2 **Ontwikkelingsvisie "De kroon van Deventer"**

In deze ontwikkelingsvisie is de ontwikkeling op de locatie Geertruiden opgenomen. Over deze ontwikkeling is het volgende opgenomen (zie ook afbeelding: ontwikkelingsvisie "Kroon van Deventer", locatie Geertruiden):

- a. inbreidingslocatie met een standaard mix aan goedkope/dure huur-/koopwoningen;
- b. de locatie valt binnen het woonmilieu "Tuinwijk". Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op grondgebonden woningen;
- c. het terrein van de voormalige voetbalvereniging VV IJsselstreek dient te worden betrokken bij de planontwikkeling;
- d. extra aandacht voor de overgang tussen bestaande woonbebouwing en nieuwbouw is gewenst;
- e. langs de Ceintuurbaan is begeleidende statige woonbebouwing gewenst;
- f. de interne ontsluitingsstructuur sluit aan op het omliggende stratenpatroon.



Ontwikkelingsvisie "Kroon van Deventer", locatie Geertruiden

Het beoogde woonmilieu voor deze locatie valt binnen het type "Tuinwijk". Tuinwijken worden vooral bevolkt door gezinnen en ouderen. In dit woonmilieu passen de huidige (goedkopere) woningen van vooral Tuindorp en Zandweerd, aangevuld met nieuwe koopwoningen, laagbouw met middelhoge accenten. Ook kunnen tuinwijken aansluiten op bestaande voorzieningen op het gebied van zorg, speeltuinen, buurthuizen, scholen en winkelstrips. Tuinwijken hebben een sterke collectieve ruimte, die de eenheid in de buurt bevordert.

3.4.3 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instelling te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van een visie op voorzieningen in stad en wijk (nota accommodatiebeleid). Deze visie wordt vertaald in multifunctionele accommodaties in wijken en buurten, waarbij gedacht wordt aan wijkvoorzieningencentra en brede scholen.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- meer ruimte voor jongeren;
- meervoudig ruimte gebruik;
- multifunctionaliteit.

3.4.4 Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit' (2004)

De gemeente Deventer onderstreept het belang van voldoende én veilige kinderspeelruimte in de directe woonomgeving. Het budget voor het beheer, het onderhoud en het tijdig vervangen (revisie) van alle huidige speelvoorzieningen was echter niet meer toereikend om een veilig gebruik te kunnen garanderen. In samenspraak met de toenmalige raadscommissie RFO en de 6 wijkteams is daarom besloten te kiezen voor minder, maar gegarandeerd veilige, beter ingerichte, zorgvuldig over de wijken verdeelde speelplekken in buurten, wijkparken, in speeltuinen en op schoolpleinen.

De opgave voor de komende jaren is:

- biedt speelruimte op maat; voldoende, toegankelijke en veilige speelruimte afgestemd op de aard / omvang van de behoefte in de wijk;
- kies voor een integrale benadering;
- haal het maximale uit beschikbare budgetten.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer-wegen' en 'verkeer-paden' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

3.4.5 Adviesnota Te gek een eigen plek - informele ontmoetingsplekken voor jongeren

De nota is in 2005 aan het college van Burgemeester en Wethouders aangeboden en geeft advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De uitvoering van de adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan.

Per wijk wordt gestreefd naar de realisatie van minimaal één "no problem" plek, een plek waar geen overlast voor omwonenden te verwachten is. Bij de inrichting van de overige speelplekken wordt gestreefd deze te laten voldoen aan een "whats up" (kleinere locaties voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten) of "stay around" (grotere locaties voor circa 10 tot 40 jongeren, waar jongeren bij elkaar te komen om te praten of andere activiteiten te ontplooiën) voorziening. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zoveel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

3.4.6 Nota Prostitutiebeleid (2000)

Het integrale prostitutiebeleid, dat in verband met de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000, is ontwikkeld, is verwoord in de Nota Prostitutiebeleid (juli 2000). De nota bevat een omschrijving van de doelstellingen van het beleid en er wordt ingegaan op een aantal aspecten zoals: bestrijding van de criminaliteit, het vestigingsbeleid met betrekking tot seksinrichtingen en gezondheidszorg.

Ten aanzien van het vestigingsbeleid behoren onder andere de volgende punten tot het ruimtelijk kader:

- de bestaande seksinrichtingen kunnen in principe gehandhaafd blijven voor zover zij op een geschikte locatie zijn gesitueerd en voor de omgeving geen onevenredige overlast tot gevolg hebben;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in woonwijken is uitgesloten;
- nieuwvestiging van prostitutiebedrijven in het buitengebied (met uitzondering van stadsrandzones) is uitgesloten;
- sekswinkels met uitsluitend een detailhandelsfunctie kunnen worden toegelaten op percelen met een winkelbestemming;
- de nieuwvestiging van prostitutiebedrijven zal uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Het prostitutiebeleid is erop gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. Het plangebied St. Geertruidentuin e.o. wordt in overwegende mate een woonwijk waarin geen seksinrichtingen worden toegestaan

3.4.7 Beleidsnota beroep en bedrijf aan huis (2007)

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf aan huis', op 4 juli 2007 vastgesteld door de raad, 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 situatie 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 situatie.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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.

3.4.8 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan 2005 – 2010.

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Eén van de te nemen maatregelen is bijv.: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage volgens de landelijke afvoer. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkeling in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.9 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2003)

In het Milieubeleidsplan 2003-2008, dat op 20 oktober 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gemeentelijk milieubeleidsplan kent de speerpunten veiligheid, handhaving, klimaatverandering en flora en fauna. Verder is voor de verschillende beleidsterreinen een aantal milieuambities vastgelegd. Er wordt onder meer ingezet op een verbetering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van burgers, het behoud en versterken van natuur in de buurt en het benutten van kansen voor natuurontwikkeling, energiebesparing, duurzame energie en een efficiënte inzet van fossiele energie, minder geluidhinder voor burgers en het voorkomen van hindersituaties, een acceptabele luchtkwaliteit, een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verdere bodemverontreiniging. Waar nodig worden met name geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan.

3.4.10 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan, dat op 25 april 2007 door de raad is vastgesteld, geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. 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 blijven behouden 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) verwoordt 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 beheren".

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.

3.4.11 Conclusie gemeentelijk beleid

De herontwikkeling van de St. Geertruidentuin en haar omgeving naar een woonlocatie past binnen het gemeentelijke beleid. Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie van Deventer, zoals aangegeven in het structuurplan 2004. Bij de inrichting van het plangebied dient de leefbaarheid en de sociale veiligheid binnen het plangebied de nodige aandacht te krijgen. Dit kan onder meer door het ontwerpen van een hoogwaardige groenstructuur. Aan de verschillende uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid zal moeten worden voldaan.

vastgesteld bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

4 Beschrijving toekomstige situatie

4.1 Locatie Sint Geertridentuin

4.1.1 *Stedenbouwkundige planopzet St. Geertridentuin*

De St. Geertruidenlocatie van het Deventer Ziekenhuis ligt aan de Ceintuurbaan in Deventer. Het Deventer Ziekenhuis zal het gebied medio 2008 verlaten. Op de locatie bevindt zich nu nog een groot aantal ziekenhuisgebouwen. Het merendeel daarvan zal worden gesloopt. In de herontwikkeling worden grote delen van de oudbouw van het ziekenhuis, het oorspronkelijk hoofdgebouw, en de zogenaamde Zusterflat gehandhaafd. Gelegen tussen twee tangenten en een radiale uitvalsweg heeft de St. Geertridentuin een tweevoudige relatie met de belangrijkste kwaliteiten van Deventer: midden tussen centrum en groene omgeving. Het is een bijzondere plek om te wonen op steenworp afstand van de historische binnenstad en het groen in de omgeving.

Uitgangspunt voor de St. Geertridentuin is het maken van een gevarieerd en aantrekkelijk woongebied, gebaseerd op het in de structuurvisie en de ontwikkelingsvisie gewenste gebruik van stapeling, in combinatie met grondgebonden woningen, meervoudig ruimtegebruik, functiemenging en de mogelijkheid tot functieverandering. De maat en de geschiedenis van de locatie rechtvaardigen het creëren van een bijzondere plek in de omgeving.

Het belangrijkste element in de stedenbouwkundige opzet is de 'herhaling' van het oorspronkelijk hoofdgebouw in beide, nieuwe gebouwcomplexen. Zo ontstaat een gemeenschappelijke identiteit.

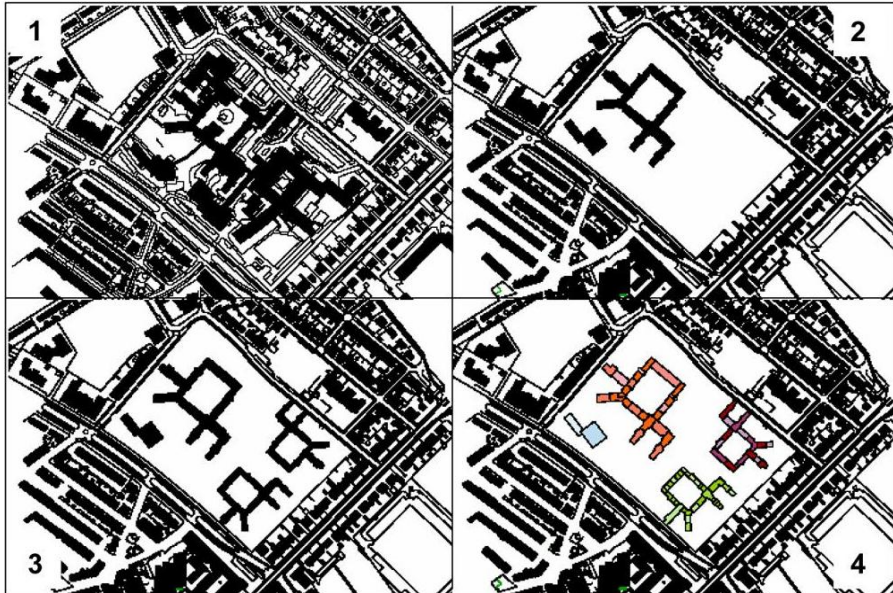
Herhaling van de grondvorm van het oorspronkelijk hoofdgebouw, een hof met armen, combineert het wonen in de stad, met een zekere mate van collectiviteit (een inspiratie zijn de huidige hoven en gemeenschappelijke tuinen in de Deventer binnenstad), met wonen in het groen, rondom de armen. De vrije plaatsing van de armen maakt het mogelijk goed aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en het waardevolle groen te handhaven.

Herhaling van de bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik voorziet het gehele gebied van een gemeenschappelijke identiteit en zorgt voor een goede aansluiting tussen de bestaande bebouwing (niet alleen het oorspronkelijk hoofdgebouw maar ook in de verdere omgeving) en de nieuwbouw.

Herhaling van de losheid in de volumeopbouw en van de aansluitingen tussen de verschillende gebouwdelen en gebouwelementen maakt het mogelijk om een grote diversiteit aan woningtypes te realiseren met aantrekkelijke buitenruimtes.

De grondvorm van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt twee maal herhaald op de locatie van het huidige ziekenhuis, zodanig dat er ruimte blijft voor een forse gemeenschappelijke tuin rondom de gebouwen. Door in het bestaande oorspronkelijk hoofdgebouw een poort aan de zuidzijde te maken, en een tweede blok zodanig te plaatsen dat het de Ceintuurbaan op statige wijze begeleidt, wordt qua ontsluiting en formele uitstraling aangesloten op deze 'stadsboulevard', die in de toekomst mogelijk geherprofileerd gaat worden. Aan de zijde van de H.J.P. Fesevurstraat is de bebouwing overwegend grondgebonden en kleinschaliger.

Naast de herhaalde grondvorm is er ook een aantal anders gevormde, vrijstaande gebouwen, bestaande en geplande. De te handhaven Zusterflat en de geplande vrijstaande villa's en tweekappers langs de H.J.P. Fesevurstraat, worden gecompliceerd door twee 'solitaire' gebouwen aan de route door het plangebied. In het meer centraal gelegen 'solitaire' gebouw wordt een sociaal-culturele / maatschappelijke functie voorzien.



Stedenbouwkundige opzet: 1; huidige situatie, 2; behoud oudbouw van het ziekenhuis en Zusterflat, 3; herhaling oudbouw, 4; verlenen van identiteit per blok naar doelgroep.



Een eerste planimpressie van de St. Geertruidentuin

De beoogde bebouwingsstructuur met parkeren overwegend in afsluitbare (half)ondergrondse parkeergarages maakt een grote verscheidenheid aan buitenruimtes mogelijk, een vrij toegankelijke 'stadstuin', hoven, collectieve tuinen en privé tuinen, met daarin voorzieningen die voor de hele buurt te gebruiken zijn. De 'stadstuin' kent een uiteenlopende padenstructuur: een rondgang, een doorgaande langzaamverkeersroute en slingerpaden. De padenstructuur sluit aan op de omgeving en biedt hulpdiensten toegang tot de blokken.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen worden de parkeernormen van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Deventer (11e serie wijzigingen) gehanteerd zoals sie per 1 januari 2008 van kracht worden. Het exacte aantal parkeerplaatsen hangt af van onder meer het aantal woningen en het type woningen dat zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. In een later stadium, bij de aanvraag bouwvergunning kan het exacte aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld. Het streven is om het aantal uitritten op de Ceintuurbaan beperkt te houden. Ten aanzien van de Zusterflat betekend dit dat de ontsluiting bij voorkeur georiënteerd is op de Van Calcarstraat.

De blokken worden gedifferentieerd naar doelgroep. Ze bevatten grondgebonden woningen en appartementen aangevuld met buurtgerichte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, lunchroom of espressobar. De woningen en appartementen kennen een ruimtelijke differentiatie al naar gelang hun positie in het blok en de betreffende doelgroep. De Zusterflat kent een laagbouw die plek biedt aan voorzieningen, de hoogbouw bevat appartementen. Zo kan een levendige woonbuurt ontstaan, die bovendien een waardevolle aanvulling kan betekenen op het voorzieningenniveau in de omgeving.

Een goed plan moet ook in de toekomst goed blijven werken. Zowel in de ontwikkelingsfase als in de beheerfase dienen de kwaliteiten van de St. Geertruidentuin te worden gewaarborgd. Dat kan worden bereikt door een beheerplan, waarin met name de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten worden bewaakt, wel met de nodige flexibiliteit, aanpasbaarheid en uitwisselbaarheid van functies.

4.1.2 Buitenruimte

De St. Geertruidentuin zelf is een vrij toegankelijke 'stadstuin' waar buurtbewoners te gast zijn. In de tuin staan gebouwen waarin gewoond wordt. De basis voor een zo groen mogelijke plek bestaat uit gras, bomen en hagen. Er wordt onderscheid gemaakt in een publiek deel rondom de gebouwen en een semi-publiek deel gelegen binnen de gebouwen, de hoven. Ook zijn er collectieve tuinen met voorzieningen en privé tuinen van bewoners. De verschillende ruimtes hebben hoofdzakelijk een groen karakter. De 'stadstuin' wordt omgeven door een transparant hekwerk waarvan de entrees duidelijk worden vormgegeven. Het hekwerk benadrukt de 'stadstuin' als bijzondere plek in haar omgeving.

4.1.3 Architectonische uitwerking - Beeldkwaliteit

Voor de St. Geertruidentuin is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als leidraad dient bij de architectonische uitwerking. Hierin worden welstandscriteria geformuleerd die leidend zijn bij de beoordeling van ontwerpen voor de locatie. In het beeldkwaliteitplan is een methode ontwikkeld die het mogelijk maakt het concept van 'herhaling' te benoemen en te gebruiken voor een architectonische uitwerking.

Centraal in het stedenbouwkundig plan voor de St. Geertruidentuin staat het concept van de 'herhaling' van het oorspronkelijk hoofdgebouw, het Sociaal Medisch Centrum Deventer. Het concept van 'herhaling' dient ertoe dat de St. Geertruidentuin een gemeenschappelijke identiteit krijgt. Deze identiteit krijgt vorm door de 'herhaling' van stijlkenmerken, van de wijze waarop de gebouwen op het grondvlak staan, van het kleur- en materiaalgebruik, van de wijze waarop bouwdelen aansluiten, en door 'herhaling' van de volumeopbouw. Deze aspecten vormen het DNA van het gebouw.

Deze 'herhaling' is niet letterlijk genomen. Het gaat om de hoofdopzet en de belangrijkste (stijl)kenmerken van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Het oorspronkelijk hoofdgebouw is gebouwd als een ziekenhuis, en is ontworpen in de periode vóór de Tweede Wereldoorlog. Zowel het programma en de stand van de bouwtechniek zijn sindsdien drastisch anders geworden. Het concept van 'herhaling' gaat er van uit dat in de nieuwe gebouwen in het gebied de hoofdopzet en de belangrijkste (stijl)kenmerken van het oorspronkelijk hoofdgebouw worden overgenomen, zodanig dat er een "familie van gebouwen" ontstaat.

In termen van de beeldkwaliteit van de St. Geertruidentuin is het van belang dat er in de nieuwe gebouwen, ondanks hun nieuwe functie, hun verscheidenheid in bewoners en woningtypen en de daaruit voortvloeiende relatie met het openbaar gebied, toch een mate van beeldrijm ontstaat. Er moet genoeg DNA van het oorspronkelijk hoofdgebouw meegenomen worden in de nieuwe gebouwen (en de te renoveren bestaande gebouwen). Daarbij kan, afhankelijk van het specifieke gebouw, voor een aantal categorieën gelden dat ze nauwelijks of niet 'herhaald' worden, en dan juist van andere categorieën wel.

Er gelden verschillende gradaties waarin het DNA per gebouw of bouwveld toegepast zal moeten worden. Dit geeft een grote vrijheid in ontwerp. De mate van DNA is onderverdeeld in vier waarden, aanzienlijk, redelijk of gering of geen en het is aan de individuele ontwerpers om binnen dit kader met creatieve voorstellen te komen.

Een uitzondering vormen het Zusterhuis en de 'solitaire' gebouwen. Dit zijn, respectievelijk worden verticale accenten op de locatie; unieke gebouwen die hun eigen architectonische vocabulaire hebben. Door hun contrastwerking met deze gebouwen komen de blokken in hun onderlinge samenhang sterker naar voren.

4.2 Locatie H.J.P. Fesevurstraat

De locatie H.J.P. Fesevurstraat (het huidige parkeerterrein) zal ruimte gaan bieden aan maximaal 15 woningen. Een deel van het gebied zal worden toegevoegd aan de Rollecatetuin, het groene hart van de ziekenhuisbuurt en krijgt de bestemming 'Groen'. De locatie zal zich schikken naar de karakteristiek van dit deel van de ziekenhuisbuurt. Dat houdt in dat er grondgebonden woningen zullen worden gebouwd die vooral gericht zijn op het middensegment van de markt. De woningen zullen vooral georiënteerd zijn naar de bestaande wegen, de Tesschenmacherstraat en de Fesevurstraat waarbij de rooilijnen van de bestaande bebouwing zo veel mogelijk worden aangehouden. De ruimte om een langzaamverkeerverbinding te maken in het verlengde van de Eversstraat over de Geertruidentuin richting Ceintuurbaan blijft gewaarborgd. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen worden de parkeernormen van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Deventer (11e serie wijzigingen) gehanteerd zoals sie per 1 januari 2008 van kracht worden. Het exacte aantal parkeerplaatsen hangt af van onder meer het aantal woningen en het type woningen dat zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. In een later stadium, bij de aanvraag bouwvergunning kan het aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld.

4.3 Locatie VV IJsselstreek

Op de locatie IJsselstreek is ruimte voor maximaal 60 woningen. De doelgroep waarvoor wordt gebouwd kan worden omschreven als 'starters/bereikbaar'. De invulling van dit gebied zal zich moeten voegen naar de directe gebouwde omgeving, waarbij een verwijzing naar de identiteit en nadere invulling van de Geertruidentuin wordt gemaakt. In het gebied mag maximaal 50% van de woningen als gestapelde bouw worden gerealiseerd, maar met een beperkte hoogte van maximaal 12 meter. De ontsluiting van dit gebied zal plaatsvinden via de Gooszenstraat. In het wijkje komt aandacht voor een (kleine) speelgelegenheid voor de jongere kinderen. De openbare ruimte zal optimaal moeten worden gebruikt, waarbij versnippering moet worden voorkomen. Parkeren zal zo veel mogelijk via centrale voorzieningen (plekken) worden opgelost, waarbij ook parallel aan de woonstraten kan worden geparkeerd.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen worden de parkeernormen van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Deventer (11e serie wijzigingen) gehanteerd zoals die per 1 januari 2008 van kracht worden. Het exacte aantal parkeerplaatsen hangt af van onder meer het aantal woningen en het type woningen dat zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. In een later stadium, bij de aanvraag bouwvergunning kan het exacte aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld.

4.4 Rode Kruisgebouw, Laboratoriumgebouw en Gymzaal

Momenteel wordt een aantal gebouwen in de directe omgeving van het VV IJsselstreekterrein gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Het is denkbaar dat deze functies op termijn gaan verdwijnen. In die situatie zullen de vrijkomende locaties, door middel van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan kunnen worden ingevuld door woningbouw. De toekomstige woningbouw zal moeten passen in de (nieuwe) omgeving. Een deel van de woningbouw zal grondgebonden kunnen zijn, maar ook gestapelde bouw is denkbaar. Uitgangspunt blijven de volumes van de huidige gebouwen. Voor de locatie wordt een maximale hoogte van 12 meter aangehouden, dit ook in aansluiting op de naastgelegen locaties, VV IJsselstreek en H.J.P. Fesevurstraat. Ook de toekomstige bebouwingsdichtheid zal vergelijkbaar met de huidige situatie moeten zijn. Omwille van een optimale ontsluiting van de gehele (nieuwe) buurt zal enige flexibiliteit in de ontsluiting mogelijk zijn, waarbij afgeweken kan worden van het huidige stratenpatroon indien een stedenbouwkundige uitwerking daarom vraagt. Tevens zal aangesloten moeten worden bij de stedenbouwkundige structuur zoals die tot uiting komt bij de invulling van de Geertruidenlocatie en van het terrein van de VV IJsselstreek. Er zal sprake zijn van een mix van goedkoop/dure huur- en koopwoningen.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen worden de parkeernormen van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Deventer (11e serie wijzigingen) gehanteerd zoals die per 1 januari 2008 van kracht worden. Het exacte aantal parkeerplaatsen hangt af van onder meer het aantal woningen en het type woningen dat zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. In een later stadium, bij de aanvraag bouwvergunning kan het exacte aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld.

5 Randvoorwaarden

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 *Beleid Waterschap Groot Salland*

De hoofdpunten van het beleid zijn reeds uiteengezet in hoofdstuk 3, het beleidskader. Volledigheidshalve zal in deze paragraaf kort worden ingegaan op het beleid van het waterschap Groot Salland. Het beleid van het waterschap en van de diverse bestuurslagen vormt de grondslag van de waterparagraaf.

Het beleid

Het waterschap Groot Salland, waarbinnen het grootste deel van de gemeente Deventer is gelegen, behoort tot het stroomgebied van de Rijn, district Rijn-Oost.

In de Europese Kaderrichtlijn Water is de Europese Unie opgedeeld naar de stroomgebieden van de grote rivieren. Eén daarvan is de Rijn. De EU heeft het lange traject van Rijn naar Noordzeedelta onderverdeeld in vier stroomgebiedsdistricten. Die zijn weer gesplitst in deelstroomgebieden. Waaronder Rijn-Oost, dat bestaat uit delen van Nederland en de Duitse deelstaten Nordrhein-Westfalen en Niedersachsen. Hier zijn alle betrokken Nederlandse en Duitse instanties verantwoordelijk voor het behalen van de door Brussel gestelde doelen. Het Nederlandse gedeelte van Rijn-Oost wordt eveneens als werkgebied gehanteerd binnen de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21).

Belangrijkste doelstellingen

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In 2005 is een regionaal bestuursakkoord water ondertekend. Het regionale Bestuursakkoord Water is voorbereid door de Provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland, in overleg met de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. Het doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

- het versterken van de binding met het Nationaal Bestuursakkoord Water en het vastleggen van afspraken tussen betrokken partijen over de uitvoering daarvan;
- het gemeenschappelijk voorbereiden van de aanpak van de wateropgaven en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen in de periode 2007-2015;
- het vergroten van de betrokkenheid van de maatschappij en haar bestuurlijke vertegenwoordigers bij het aanpakken van de wateropgaven;
- het versterken van de onderlinge samenwerking tussen betrokken partijen.

Waterbeheersplan Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft in augustus 2006 het waterbeheersplan "Leven met water in uitvoering" vastgesteld. Het plan bestrijkt de periode 2006-2009 en houdt rekening met de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en Waterbeleid 21^e eeuw.

Het Waterbeheersplan rust op vier pijlers te weten:

- veilige dijken
- ruimte voor water
- schoon water
- genieten van water

In het Waterbeheersplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen aangegeven dat het waterschap bij het maken van plannen voor de inrichting van het stedelijk en landelijk gebied aangeeft waar, vanuit het watersysteem (bekeken) het beste kan worden gebouwd, landbouw het beste kan plaatsvinden en waar natuur die afhankelijk is van (grond)water zich het beste kan ontwikkelen. Om inzicht te geven in de beperkingen die vanuit het watersysteem aan functies worden opgelegd, is aan het waterbeheersplan een watervisiekaart toegevoegd.

Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Ook moet binnen stedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoon houden-scheiden-zuiveren (kwaliteit). Het waterschap hanteert als uitgangspunt het afkoppelen van hemelwater van de riolering als de waterkwaliteit dit toelaat. Hierbij geldt oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem als eerste voorkeur. Als dat niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater.

5.1.2 Oppervlaktewater

Er zijn binnen het plangebied geen waterpartijen aanwezig die waterstaatkundig gezien een functie hebben.

5.1.3 Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de nota Waterbeheer 21^e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen – afvoeren".

Van de verharde oppervlakken komen vanwege het risico van vervuiling alleen de terrein- en dakoppervlakken voor afkoppeling in aanmerking. Tevens mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Infiltratie van het hemelwater van de verharde oppervlakken ter plaatse kan in voldoende mate op eigen terrein worden gerealiseerd en wordt derhalve niet afgewenteld.

5.1.4 Vuilwater

Het rioolstelsel rond de Geertruidenlocatie is een zogenaamd gemengd systeem, dat wil zeggen dat het afvalwater en het hemelwater via één buizenstelsel worden afgevoerd. Zowel het afvalwater als het hemelwater wordt naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) afgevoerd. Omdat er via het afvalwaterriool ook hemelwater wordt afgevoerd kan het riool dit niet altijd aan en wordt bij zeer hevige regenval overgestort op het oppervlaktewater. Mede om het overstorten van afvalwater te beperken wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk schoon hemelwater af te koppelen door dit ter plaatse te infiltreren in de bodem. Daarbij moet uitspoeling van schadelijke stoffen naar grond- en oppervlaktewater voorkomen worden.

5.1.5 Grondwater

In stedelijk gebied is sprake van vergroting van verhard oppervlak in vergelijking met het landelijke gebied zoals het was voordat er gebouwd werd. Afhankelijk van het afvoer- en bufferingsysteem voor het hemelwater leidt dit tot wijziging (verlaging) van de grondwaterstand in het gebied door verminderde aanvulling en mogelijk versnelde afvoer. Mede hierom wordt ernaar gestreefd het hemelwater ter plaatse te infiltreren.

Stedelijk gebied vereist een grotere ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwater) dan een terrein met agrarische bestemming of natuurgebied. Voor stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale ontwateringsdiepte van 1 meter onder het vloerpeil van de gebouwen, dit betekent ca. 80 cm onder de wegen. De hoogte van de grondwaterstand fluctueert tussen de ca. 3,00 en 4,75+NAP. Het huidige maaiveld van het terrein varieert van ca. 6,50 tot 7,00+NAP. Dit betekent dat de drooglegging van het terrein is verzekerd.

5.1.6 Drinkwaterwinning

Het her te ontwikkelen gebied Geertruidenlocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied (diepe boringen) Ceintuurbaan – Zutphenseweg.

Het grondwater in dit gebied wordt onttrokken onder een (ca. 50 m) dikke kleilaag van de formatie van Drenthe (ouderdom 1000 tot > 10.000 jaar). In combinatie met de ligging in stedelijk gebied zijn mede hierdoor geen effecten op terrestrische en aquatische natuur, en is er geen sprake van landbouwdroogteschade. Het beschermingsrisico is niet noemenswaardig door de aanwezigheid van de beschermende kleilaag. Indien de aanwezige kleilaag echter niet homogeen aaneengesloten is of door grondboringen "lek" raakt, kunnen bodemverontreinigingen een ernstig risico vormen voor de drinkwatervoorziening.

Naast het algemene (beschermings)beleid is het volgende voor de waterwinning van belang. In het Milieubeleidsplan Overijssel en in de Verordening Fysieke Leefomgeving Overijssel is voor winning een boringsvrije zone aangewezen. Dit betekent dat er naast een verbod op boringen vanaf 50 meter onder het maaiveld ook de mogelijkheid tot ontheffing bestaat. Hierdoor wordt voorkomen dat de beschermende Eemkleilaag wordt doorbroken.

5.2 Bestaande bomen

In de tuin staat een groot aantal waardevolle volgroeide bomen. Deze bomen staan met name aan de randen van de Geertruidentuin en moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Bij de realisatie van de bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bomen; er kan niet binnen de kroonprojectie worden gebouwd.

Een aantal bomen zal moeten wijken voor de nieuwe bebouwing. Dit zullen vooral de matig waardevolle bomen zijn.

De waardevolle bomen in het plangebied worden beschermd middels de (toekomstige) bomenverordening. Deze bomenverordening kan evenals het bestemmingsplan beschouwd worden als een gemeentelijke verordening. Voor het rooien, kappen, verplanten, alsmede het verrichten van handelingen, zowel boven-, als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolgen kunnen hebben, is een kapvergunning nodig en in dat kader wordt bekeken of het om een waardevolle dan wel beschermwaardige boom gaat. Door de kapvergunning zijn de bomen voldoende beschermd.

5.3 Ecologie

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Voor het onderhavige plan is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van de nieuwbouwplannen. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

Op grond van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- In het gebied komen met zekerheid beschermde vogels en grondgebonden zoogdieren voor. Mogelijk komen enkele licht beschermde amfibieën voor.
- In het plangebied zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig. Er vindt geen aantasting plaats van belangrijke vliegrouetes en foerageergebied.
- Strijdigheden met algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kunnen hier grotendeels worden voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels. Voor al de nu aanwezige soorten resteert voldoende nestgelegenheid.
- Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor zoogdieren verbodsbepalingen kunnen worden overtreden. Voor de (mogelijk) aanwezige licht beschermde zoogdieren geldt een vrijstelling.

Het onderzoek resulteert in een aantal aanbevelingen. Deze zijn onder te verdelen in twee categorieën, nl. verplichte maatregelen en facultatieve maatregelen. Hieronder worden de aanbevelingen uit beide categorieën behandeld.

Verplicht:

- Verwijderen van vegetatie, snoeien en grondwerkzaamheden vinden plaats buiten de broedtijd (15 maart tot 15 juli) of starten tenminste voor aanvang van het broedseizoen, om zo de vestiging van broedvogels te voorkomen;
- Grondwerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd (hierbij wordt voldoende leefgebied gespaard). Hierbij wordt één kant op gewerkt. Op deze wijze kunnen soorten vluchten om na de uitvoering van de activiteiten de plangebieden opnieuw te koloniseren;
- Gebouwen worden gesloopt met een voorzichtige aanpak: strippen in plaats van met de kogel;
- De veiligste periode van slopen voor vleermuizen is in de periode augustus tot oktober. Hierbij moet gekozen worden voor een periode met relatief gunstige weersomstandigheden zodat de dieren niet lethargisch (in winterslaap) zijn en geen jongen hebben (kraamkolonie). Het heeft dus de voorkeur te proberen in het begin van deze periode te slopen.
- Pannen en dakranden worden verwijderd, waarna de sloop één dag stil wordt gelegd voordat aan het betreffende pand verder gewerkt wordt. De vleermuizen worden dan verstoord en krijgen de gelegenheid een ander veilig onderkomen te zoeken.
- Tijdens het slopen is een vleermuisdeskundige oproepbaar. Indien er tijdens het slopen binnen de aangegeven veilige periode onverhoopt toch vleermuizen aangetroffen worden, dient het slopen tijdelijk stilgelegd te worden, en dient een vleermuisdeskundige de gevonden dieren op te vangen en / of elders vrij te laten
- Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden. Dit houdt in dat in elk geval het slopen van de gebouwen en het kappen en rooien van bomen verplicht buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) opgestart dient te worden. Versturende werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot in het broedseizoen indien voldoende afstand tot broedlocaties bewaard wordt.
- Voor alle aanwezige soorten geldt de zorgplicht.

Facultatieve maatregelen:

- Wanneer de planning van de werkzaamheden dit toelaat, kan worden overwogen om behalve de sloop ook de grondwerkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus) van de aanwezige zoogdiersoorten. Zo kan schade aan deze soortgroep geminimaliseerd worden. Algemeen geldt dat de periode september t/m oktober voor de meeste dieren de minst kwetsbare periode is.
- Het is gunstig de inrichting van het terrein af te stemmen op de soorten die reeds in en in de omgeving van het gebied voorkomen. Denk hierbij aan de aanplant van dicht aaneengesloten struikgewas ten behoeve van vogels en kleine zoogdieren.
- Om het terrein in de toekomstige situatie geschikter te maken voor gebouwbewonende broedvogels als huismus en gierzwaluw kan meerwaarde worden gehaald met het realiseren van nestruimte in de nieuw te realiseren bebouwing. Hiervoor zijn speciale nestpannen in omloop.
- Voor vleermuizen is iets vergelijkbaars mogelijk. Met eenvoudige technische oplossingen, bijvoorbeeld door de spouwmuur van nieuwbouw toegankelijk te maken, kunnen potentiële verblijfplaatsen worden gecreëerd. In verband met de inpassing in het specifieke ontwerp verdient het aanbeveling een deskundige samen met de architect te laten onderzoeken wat daarvoor de mogelijkheden zijn.
- Er wordt aanbevolen effecten op de vaste rust- en verblijfplaatsen in het landschap in ruimere zin (jachtgebied en vliegroutes) te mitigeren en compenseren door:
 - De in de wijk aanwezige groenstructuren zoveel mogelijk te behouden;
 - Als er groenstructuren moeten worden verwijderd, deze zolang mogelijk in de tijd (tot vlak voor ze weg moeten omdat er bijvoorbeeld gebouwd wordt) te behouden;
 - Door het opnieuw planten van groenstructuren met (bij voorkeur) inheemse soorten;
 - Door ook in het onderhoud rekening te houden met de functie van deze structuren voor vleermuizen.

5.4 Archeologie

Het gehele plangebied heeft een middelhoge tot hoge verwachting met uitzondering van een klein deel aan de noordzijde (zie afbeelding archeologische verwachtingskaart). Het plangebied is in het verleden voor een deel verstoord door de aanleg van de verschillende vleugels van het ziekenhuis en de grondwerkzaamheden die hier mee samen hingen. Rondom en tussen de gebouwen zijn echter grote delen van het terrein in gebruik als binnentuin of parkeerplaats en derhalve niet bebouwd. Ook onder de noodgebouwen die op sommige plaatsen staan, zijn mogelijk nog archeologische resten te verwachten. Het is onmogelijk om vooraf te stellen welk deel van het plangebied is vergraven. Om de aard en omvang van de verstoring binnen het plangebied te kunnen vastleggen, is een booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt het vervolgotraject bepaald. Dit kan betekenen dat het terrein wordt vrijgegeven of dat proefsleuven-onderzoek noodzakelijk is.

Booronderzoek

Het aangetroffen vondstmateriaal is voor zover dateerbaar afkomstig uit de Nieuwe Tijd. Omdat het materiaal uit verstoorde en opgebrachte lagen (esdek en recente ophogingspakketten) afkomstig is zegt het weinig over de archeologische waarde van het plangebied.

Tot de bouw van het ziekenhuis bestond de toplaag uit een esdek. Bij de bouw van het ziekenhuis is het terrein vrijwel geheel tot, en soms ver in de C-horizont afgegraven. Als gevolg hiervan ontbreekt een intact bodemprofiel. Doordat de C-horizont op veel plaatsen vrij diep verstoord is zijn er ook geen sporen van bewoning meer te verwachten of enkel de zeer diepe sporen. De combinatie van verstoring en de onzekere herkomst van het vondstmateriaal leiden tot de conclusie dat er geen archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn.

Locatie VV IJsselstreek

Het voormalige voetbalveld van VV IJsselstreek heeft eveneens een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding archeologische verwachtingskaart). Uit een in 2006 door Arcadis uitgevoerde bureaustudie en een karterend booronderzoek bleek het doen van onderzoek middels proefsleuven noodzakelijk om zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond van dit terrein.

Uit het proefonderzoek is gebleken dat overeenkomstig de middelhoge verwachtingswaarde in de ondergrond van het terrein een geringe hoeveelheid archeologische resten uit de prehistorie, de late middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig is. Door de uitvoering van het proefonderzoek zijn de bodemopbouw en de beperkte hoeveelheid archeologische grondsporen onder het voormalige voetbalveld van de VV IJsselstreek gedocumenteerd. De lage sporendichtheid en de matige conserveringsomstandigheden voor grondsporen uit de prehistorie geven geen aanleiding om op dit terrein nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanuit archeologisch oogpunt kan het terrein daarom worden vrijgegeven voor bebouwing.

Conclusies

De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden op het terrein van het voormalig ziekenhuis (inclusief de parkeerplaats aan de Fesevurstraat) en het voetbalveld van VV IJsselstreek is zeer gering. Daarom is een nader archeologisch onderzoek daar niet noodzakelijk. De archeologische waarden vormen daar derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de bouwplannen.



Archeologische verwachtingskaart

5.5 Bodemkwaliteit

In het kader van de nieuwbouwplannen binnen het plangebied zijn de volgende verkennende onderzoeken uitgevoerd:

- Arcadis, rapportnr.: 110301/OF6/2B6/001554/LE, datum: 21 juli 2006 (Geertruidenlocatie);
- Syncera rapportnr.: B06B0188, datum 13 oktober 2006 (H.J.P. Fesevurstraatlocatie);
- Syncera rapportnr.: B06B0188, datum 12 oktober 2006 (V.V. IJsselstreeklocatie);
- Verkennend bodemonderzoek Fesevurstraat 7 te Deventer, voormalige ondergrondse tanks oude en nieuwe apotheek, Tauw, oktober 2007, projectnummer 4552901;
- Verkennend bodemonderzoek Fesevurstraat 7 te Deventer, ter plaatse van de vuilwaterkelder, Tauw, oktober 2007, projectnummer 4552901.

Doel van de onderzoeken is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater.

De resultaten van het onderzoek op de Geertruidenlocatie zijn de volgende:

- Tijdens uitvoering van de werkzaamheden is geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen, ook niet ter plaatse van de polikliniek.
- In de bovengrond komen licht verhoogde gehalten koper, lood, kwik, zink, PAK en minerale olie voor. Aangezien in zowel de zintuiglijk schone mengmonsters als de mengmonsters met bijmengingen (van voornamelijk baksteen) een overschrijding van de streefwaarde is vastgesteld, kan de oorzaak niet eenduidig aan de bijmengingen worden toegeschreven.
- In de ondergrond is plaatselijk in één mengmonster een concentratie koper boven de streefwaarde aangetroffen. Verder zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

- Het grondwater bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan chroom, nikkel en/of organische chloorkoolwaterstoffen (vluchtige aromaten). Zware metalen worden vaker in dergelijke gehalten aangetroffen en zijn mogelijk van natuurlijke oorsprong.
- In het grondwatermonster afkomstig uit de peilbuis ter plaatse van de restverontreiniging met minerale olie zijn geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties aangetoond. Hieruit kan worden geconcludeerd dat sinds het beëindigen van de sanering er geen significante nalevering van minerale olie en/of aromatische koolwaterstoffen heeft plaatsgevonden.

Conclusies van het onderzoek:

- Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.
- Bij graafwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met het vrijkomen van licht verontreinigde grond en de beperkte hergebruikmogelijkheden hiervan.

Aanbevelingen:

- Aanbevolen wordt de aanwezige restverontreiniging met minerale olie onder de bebouwing te onderzoeken en te verwijderen na de sloopwerkzaamheden.
- Geadviseerd wordt om tijdens de sloop rekening te houden met de (mogelijke) aanwezigheid van asbest bouwmaterialen in de opstallen. Eventueel asbesthoudende materialen dienen onder asbestcondities te worden verwijderd en afgevoerd, zodat tijdens de sloopwerkzaamheden geen asbest vrij kan komen.

De resultaten van het onderzoek op de Fesevurstraatlocatie zijn de volgende:

- Ter plaatse van de parkeerplaats van het ziekenhuis is een puinverharding (voornamelijk bestaande uit baksteen) aangetroffen. De puinverharding heeft een dikte variërend van 40 tot 70 centimeter. Verder zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen.
- In de bovengrond (inclusief bodemlaag direct onder puinverharding) zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, EOX en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusies van het onderzoek:

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740. Ter plaatse van de parkeerplaats is een puinverharding aangetroffen met een dikte variërend van 40 cm tot 70 centimeter. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, EOX en/of PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw op de locatie parkeerplaats H.J.P. Fesevurstraat.

De resultaten van het onderzoek op de VV IJsselstreeklocatie zijn de volgende:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem lokaal bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes aangetroffen
- In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en/of PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusies van het onderzoek:

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en/of PAK aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw op de locatie VV IJsselstreek.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van een ontvangen inspraakreactie is op het terrein van het Deventer Ziekenhuis aan de H.J.P. Fesevurstraat 7 door Tauw (projectnummer 4552901) een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van twee voormalige ondergrondse tanks bij respectievelijk de oude en huidige apotheek en ter plaatse van de vuilwaterkelder. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- Ter plaatse van de voormalige tank bij de oude apotheek zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond;
- Ter plaatse van de voormalige tank bij de huidige apotheek zijn in de grond en het grondwater geen gehalten aan minerale olie aangetoond boven de streefwaarden;
- Bij de vuilwaterkelder is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De in het mengmonster aangetoonde gehalten aan koper en zink zijn bij uitsplitsing niet aangetoond in gehalten boven de streefwaarden. Dit is nogmaals bevestigd door de uitvoering van een heranalyse van de separate monsters. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren voor de geplande ontwikkeling van de locatie.

5.6 Geluid

Indien via een bestemmingsplan de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt, is er sprake van een "nieuwe situatie" in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien een geluidsgevoelige bestemming zoals woningen of een school binnen de geluidszone van een (spoor)weg wordt geprojecteerd, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van die (spoor)weg.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidszone heeft. Een zone is in feite een akoestisch aandachtsgebied. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Conform artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de zonebreedte van een weg in stedelijk gebied als volgt:

- 200 meter voor een weg van een of twee rijstroken.
- 350 meter voor een weg met drie of meer rijstroken.

Dit geldt op dit moment niet voor de in artikel 74 lid 2 Wgh genoemde uitzonderingen, te weten:

- wegen gelegen binnen een woonerf.
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In deze uitzonderingsgevallen is de weg als niet-gezoneerd te beschouwen.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB etmaalwaarde (L_{den}). In bepaalde gevallen kan een hogere waarde worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. De maximale toegestane waarde in stedelijk gebied bedraagt voor een woning maximaal 63 dB etmaalwaarde (L_{den}).

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Ceintuurbaan en de Brinkgreverweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de H.J.P. Fesevurstraat, de Van Calcarstraat en de H.G. Gooszenstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting, afkomstig van het verkeer op deze wegen, ook beschouwd te worden. Ten gevolge van voornoemde wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Arcadis, rapportnummer 110623/CE7/106/000670, datum 6 augustus 2007).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt op een aantal beoordelingspunten overschreden als gevolg van het verkeer op de Brinkgreverweg en de Ceintuurbaan. De geluidsbelasting op de gevel van de geplande nieuwbouwwoningen bedraagt ten hoogste 59 dB als gevolg van Ceintuurbaan en 50 dB als gevolg van de Brinkgreverweg. De maximaal toegestane waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de locaties waarvan de invulling nog niet bekend is zijn de geluidscontouren bepaald. De ligging van de geluidscontouren voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn als volgt:

- Hoge Hondstraat: op 45 meter uit de weg;as;
- H.J.P. Fesevurstraat: op 10 meter uit de weg;as;
- Van Calcarstraat: op 15 meter uit de weg;as.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden nagegaan of maatregelen te treffen zijn om de geluidsbelasting op de woningen terug te dringen. Voor de buurtstraten geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Omdat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, is de bouw van de nieuwe woningen binnen de 48 dB-contour alleen mogelijk indien hogere waarden worden vastgesteld voor de geluidsbelasting afkomstig van de Ceintuurbaan. Bij de bouwvergunningaanvraag dient met een gevelisolatieberekening aangetoond te worden dat de waarde van 33 dB voor het binnenniveau niet wordt overschreden.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het (herziene) Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit implementeert de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende 1^e en 2^e EU-dochterrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de wet milieubeheer. De gemeente dient te beoordelen of medewerking aan het ruimtelijk plan nadelige gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Is dit het geval dan dient nagegaan te worden of de normstelling in acht genomen wordt en bij overschrijding van de normen zodanig maatregelen worden genomen dat de overschrijdingen worden weggenomen of in elk geval beperkt.

Op grond van het Besluit is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied (Arcadis, rapportnummer 110623/CE7/106/000670, datum 6 augustus 2007).

Het doel van het onderzoek naar de luchtkwaliteit is het vaststellen van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ten gevolge van de wegen rond het plangebied.. De luchtkwaliteit is berekend op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2006/2007, 2010 (grenswaarde jaar stikstofdioxide (NO₂) bereikt) en de toekomstige situaties 2017, de emissieparameters en achtergrondprognoses voor 2004 en 2010 zoals opgenomen in het CAR II-model. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden zoals die nu en vanaf 2010 gelden. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich met name op de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de berekeningen zijn tevens de concentraties van benzeen (C₆H₆), koolmonoxide (CO) en zwaveldioxide (SO₂) bepaald. Omdat in Nederland momenteel alleen in uitzonderingssituaties overschrijdingen van grenswaarden voor deze stoffen voorkomen zijn deze verder buiten beschouwing gelaten.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat langs geen van de te beschouwde wegen in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen (grenswaarden en plandrempeelwaarden) voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) is geconstateerd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit 2005 en zal het milieuaspect luchtkwaliteit de doorgang van het plan niet in de weg staan.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico en het groepsrisico.

Op basis van de risicokaart van de provincie Overijssel en informatie van de gemeente Deventer, kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van lpg-tankstations, industriële koelinstallaties (ammoniakreservoirs) of andere risicovolle inrichtingen die toetsing aan het besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi) vereisen ligt. Er bevinden zich in of nabij het plangebied evenmin risicovolle goederentransportstromen (frequente aan- en afvoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor), die een nadere analyse van de veiligheidsrisico's vereisen. Toetsing aan de richtlijnen in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis van deze informatie mag worden geconcludeerd dat er op grond van de externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen uitvoering van de bouwplannen binnen het projectgebied.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

De rond het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en dienst- en zorgverlenende sector. Dit soort bedrijven is veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. Aan de zuid/oostzijde van het plangebied is het voetbalstadion De Adelaarshorst gelegen. Voor dit sportcomplex zijn milieuvergunningen verleend, waarin voorschriften zijn opgenomen ter bescherming van de woonomgeving. Het sportcomplex levert geen onacceptabele hinder op.

5.10 Leidingen en straalpaden

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen straalpaden, ondergrondse en bovengrondse leidingen die belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling met zich meebrengen.

5.11 Sociale paragraaf

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen worden getoetst aan sociale ontwerpuitgangspunten die aan de globale inrichting van de openbare ruimte en de fysieke inrichting kunnen worden gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de vraag van de burger centraal staat, er aandacht is voor verschillende levensfasen van bewoners en voor slimme combinaties van functies / voorzieningen die de combinatie van werk en zorg mogelijk maken. In het plangebied is plaats voor iedereen, ook voor kwetsbare groepen. Buurten en wijken hebben verschillende woonmilieus en leefstijlen en bieden de mogelijkheid tot het combineren van functies zoals bijvoorbeeld woon-werkpanden.

Wanneer bijzondere woningen voor senioren of andere zorgvragers gebouwd gaan worden dan moet het bestemmingsplan in principe ook de mogelijkheid hebben om zorg en andere functies vanuit een bepaald gebouw / centrum of iets dergelijks aan te bieden. Tot slot is het belangrijk dat wijken en buurten gelegenheid bieden tot ontmoeting, aan eisen van sociale veiligheid voldoen en gebouwd en ingericht worden volgens het politiekeurmerk veilig wonen.

Sociale veiligheid

Bij sociale veiligheid gaat het erom dat de omstandigheden in de openbare buitenruimte, met name wegen, langzaam verkeersroutes, paden en groenvoorzieningen, zodanig zijn, dat mensen zich daar veilig *voelen* en dat ook daadwerkelijk *zijn*. Bij de realisering van de nieuwe bebouwing en de bijbehorende voorzieningen zal aandacht worden besteed aan maatregelen ter handhaving en verbetering van de sociale veiligheid. In het onderhavige geval betreft sociale veiligheid aspecten als "zichtbaarheid", "overzichtelijkheid", "aanwezigheid van (andere) weggebruikers", "uitwijkmogelijkheden", maar ook "toegankelijkheid" en "duidelijkheid van route en bewegwijzering". Essentieel is in de onderhavige situatie dat voorzien wordt in een overzichtelijke langzaamverkeersstructuur met daaraan aangepaste groenvoorzieningen (bijvoorbeeld: paden niet afschermen met hoogopgaande beplanting) en goede verlichting van met name de langzaam verkeersstructuur. Gespreid over het gebied zal sprake zijn van woonbebouwing, met vandaar uit uitzicht op de openbare ruimte rondom die bebouwing.

Bij de uitvoering van maatregelen op het gebied van de sociale veiligheid voor de bebouwing en de invulling van de openbare ruimte worden de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis gehanteerd.

5.12 Energievisie

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van energiebeleid. Hiervoor gebruikt de gemeente een drie-stappen benadering:

- Allereerst wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke energiebesparing.
- Vervolgens wordt geprobeerd om de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken.
- De resterende energiebehoefte wordt gerealiseerd met een zo efficiënt mogelijke inzet van fossiele brandstoffen.

In 1998 is landelijk de Energie Prestatie op Locatie (EPL) geïntroduceerd. De EPL is een maat voor de energetische kwaliteit voor een gehele bouwlocatie, inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Bij de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet op een nieuwbouwlocatie waar de woningen voldoen aan een Energie Prestatienormering (EPN) van 1,0 en zijn voorzien van CV-ketel is de EPL 6.0.

Bij nieuwbouw- en herstructureringslocaties moet het principe van de 'trias energetica' worden meegenomen. In het Milieubeleidsprogramma 2006 stelt de gemeente Deventer de EPL voor herstructureringslocaties op 6.0 en voor nieuwbouwlocaties op 7.0. Deze norm kan onder meer gehaald worden door het plaatsen van zonneboilers en efficiënt en zuinig verlichten van wegen en paden.

Op gebouwniveau hanteert de gemeente het GPR-gebouwsysteem als basis voor de kwaliteitseisen aan woningen/gebouwen. De minimale score in dit systeem is vastgelegd in het milieuitvoeringsprogramma en bedraagt per thema (= "vijfhoek-kwaliteit"):

- Energie: 7
- Materialen: 7,3
- Afval: 7,4
- Water: 6,0
- Gezondheid: 6,0
- Woonkwaliteit: 7,2

Van partijen wordt gevraagd om tenminste voor één thema een betere dan minimale score te behalen.

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal de bovengenoemde EPL moeten worden gehaald.

6 Juridische planopzet

6.1 Planopzet

Het bestemmingsplan is, afgezien van de bestemming "Wonen (uit te werken)", opgezet als een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 10 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening): verlening van bouwvergunning is direct mogelijk, zonder dat daarvoor eerst nog een "art. 11 WRO-uitwerking" in procedure moet worden gebracht.

De ruimtelijke indeling van het grootste deel van het gebied, de eigenlijke St. Geertruidenlocatie, en de daar toegestane functies en maten zijn op de plankaart en in de voorschriften vrij gedetailleerd geregeld.

Voor twee delen van het plangebied, de voormalige sportvelden van VV IJsselstreek en de "Locatie H.J.P. Fesevurstraat", is thans feitelijk alleen bepaald dat het woongebieden zullen worden. Een meer gedetailleerde invulling van die gebieden kan nu nog niet worden bepaald. Daarom hebben deze gebieden een "uit te werken" bestemming als bedoeld in artikel 11 WRO gekregen. Voordat hier bouwvergunningen kunnen worden verleend, zal eerst een "art. 11 WRO-uitwerking" in procedure moeten worden gebracht.

Vooraf in de komende nieuwbouwperiode kunnen zich, ook in de niet uit te werken gebieden, ontwikkelingen aandienen die aanleiding geven voor meer ingrijpende veranderingen in de specifieke functies en ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet. Het is wenselijk dat het bestemmingsplan instrumenten bevat om dergelijke veranderingen mogelijk te maken. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de instrumenten die de WRO biedt, in de vorm van de daarin opgenomen zogenaamde flexibiliteitsbepalingen, namelijk vrijstelling ex artikel 15 WRO en wijziging ex artikel 11 WRO (zie hierna par. 6.5.).

De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, zeker ook de "ruime", dienen voldoende "objectief" begrensd te zijn. De kwantitatieve omvang en reikwijdte ervan is vaak al in de betreffende voorschriften zelf bepaald. De 'Beschrijving in Hoofdpijnen', waarop hierna nader wordt ingegaan, bevat een aantal meer kwalitatieve bepalingen als referentiekader voor de toepassing van die bovenbeschreven bevoegdheden.

6.2 Beschrijving in hoofdpijnen

In de voorschriften van dit plan is een zogenaamde 'Beschrijving in Hoofdpijnen' (BiH) opgenomen, als bedoeld in artikel 12, lid 1, onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) ("Beschrijving in hoofdpijnen van de wijze waarop 'de doeleinden van het plan' worden nagestreefd).

In het plan bestaat de BiH uit:

- het Streefbeeld (art. 4 lid 1 van de voorschriften); hierin zijn enkele belangrijke nagestreefde doelstellingen en kenmerken geformuleerd alsmede een verwijzing naar het Beeldkwaliteitplan, dat (juridisch) losstaat van het bestemmingsplan. Deze bepalingen alsook het Beeldkwaliteitplan kunnen vooral vanwege het overwegend kwalitatieve na te streven karakter niet in de voorschriften zelf worden opgenomen;
- de Wijze van nastreven (art. 4 lid 2 van de voorschriften), waarin is aangegeven op welke wijze, met welke -ook "buitenplanse"- instrumenten met name burgemeester en wethouders de doelstellingen zullen nastreven.

Het Streefbeeld fungeert als intentieverklaring, met name door de verwijzing naar het Beeldkwaliteitplan als toetsingskader (referentiekader) bij toepassing van de bovenbedoelde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Uiteraard correspondeert de plankaart op de relevante punten met het Streefbeeld.

Het Streefbeeld heeft grotendeels een kwalitatief en indicatief karakter. De doelstellingen met een dergelijk "zachter" karakter zijn geformuleerd als strevingen ("er wordt naar gestreefd" dat ze worden gerealiseerd). Van het Streefbeeld kan niet worden afgeweken, maar bedacht dient te worden dat het gaat om een streefbeeld; een en ander wordt nagestreefd; het gaat daarbij om "inspanningsverplichtingen", niet is bepaald dat het beoogde resultaat volledig zal of moet worden gerealiseerd.

6.3 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan - welstandsnota

Het -op zichzelf, los van het bestemmingsplan staande- Beeldkwaliteitplan geeft in tekst en beeld een beschrijving en waardering van de aspecten en elementen die bepalend zijn voor het visuele totaalbeeld, de uiterlijke verschijningsvorm en onderlinge samenhang van de bebouwing, de open ruimten, met name straten, wegen en paden, en de groenvoorzieningen en waterpartijen.

Concrete uitspraken in het Beeldkwaliteitplan omtrent ontwikkeling, instandhouding en versterking van aspecten en elementen, die waardevol zijn vanwege beeldkwaliteit en eventueel ook omtrent ontwikkeling van aanvullende, nieuwe aspecten en elementen, worden via de BiH in het bestemmingsplan "toetsbaar" gemaakt of als zodanig als "nagestreefd beleid" in die BiH opgenomen. Die uitspraken zijn dan niet rechtstreeks bindend, maar leggen wel de (politieke) "inspanningsverplichting" op om ze "na te streven" en als toetsingskader te hanteren. Bedacht dient te worden dat veel "beeldkwaliteit" reeds wordt beschermd in het bestemmingsplan zelf, op de plankaart en in de voorschriften.

Ten aanzien van "beeldkwaliteit" verdient het volgende aandacht:

1. Toetsing aan de specifieke beeldkwaliteit van "het bouwwerk in zijn omgeving", de welstand dus, vindt uitsluitend plaats aan de Welstandsnota. Wat betreft de welstand van "het bouwwerk in zijn omgeving" kan en mag alleen nog worden getoetst aan de criteria in de Welstandsnota. Welstandstoetsing vooraf kan alleen voor licht- of regulier vergunningplichtige bouwwerken. Repressieve toetsing achteraf, alleen in geval van "ernstige welstandsinbreuken/-excessen", kan ook ten aanzien van "vergunningvrije" bouwwerken (m.n. erf- of perceelafscheidings, bijgebouwen en nutsbebouwing van beperkte omvang).

2. Voor het bepalen van de beeldkwaliteit van "het grotere geheel, het visuele totaalbeeld, de bebouwing én inrichting in onderlinge samenhang, en de open ruimten" is het Beeldkwaliteitplan een goed instrument. Een dergelijk plan is niet, zoals een bestemmingsplan of een Welstandsnota, gebonden aan een bepaalde vorm of procedure.

In het onderhavige bestemmingsplan is er voor gekozen om bepaalde concrete, eenduidige "bebouwingsrichtlijnen" in het Beeldkwaliteitplan aan te merken als "welstandscriteria" in de zin van de Welstandsnota. Zoals de wetgever ten aanzien van de regeling van welstandscriteria expliciet heeft aangegeven, is een dergelijke gebieds- of themagebonden invulling van de Welstandsnota mogelijk.

Bindende werking van een beeldkwaliteitplan kan, buiten de hiervoor aangegeven publiekrechtelijke sfeer, natuurlijk ook worden bewerkstelligd via privaatrechtelijke overeenkomsten betreffende de ontwikkeling van een terrein of bouwplan en het (latere) beheer (eventueel via een beheerplan).

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Groen

De te handhaven en beoogde groenvoorzieningen die een openbaar karakter hebben of krijgen, hebben de bestemming "Groen" gekregen. Een belangrijk deel van de waardevolle, te handhaven bomen is daarin begrepen. In deze bestemming kunnen (fiets-) en voetpaden, waterpartijen en speelvoorzieningen worden aangelegd.

De beoogde verkeersontsluitingen zijn op de plankaart aangeduid. Deze kunnen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding of binnen de in de voorschriften bepaalde afstand tot die aanduiding worden gerealiseerd.

6.4.2 Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen, het Rode Kruisgebouw, de gymzaal en het laboratoriumgebouw bij de Van Calcarstraat en de H.G. Gooszenstraat zijn in deze bestemming begrepen.

6.4.3 Tuin

De groene ruimten die als "tuin" zijn bestemd behoren bij de aangrenzende woningen en hebben overwegend een particulier, niet voor publiek toegankelijk karakter.

De beoogde verkeersontsluitingen zijn op de plankaart aangeduid. Deze kunnen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding of binnen de in de voorschriften bepaalde afstand tot die aanduiding worden gerealiseerd.

Op enkele plaatsen zijn parkeervoorzieningen op het maaiveld toegestaan, ten dienste van de aangrenzende woningen/woongebouwen en de daarin toegestane voorzieningen. Deze plaatsen zijn op de plankaart nader aangeduid, met daarin aangegeven het aantal parkeerplaatsen dat ter plaatse is toegestaan.

In de binnentuin van het te handhaven gebouwcomplex is op de plankaart de aanduiding "ondergrondse parkeervoorzieningen" aangegeven. Daar is een ondergrondse, onder het maaiveld gelegen parkeergarage gepland. In deze bestemming zijn bij recht geen gebouwen toegestaan. Met vrijstelling kunnen tuinhuisjes, bergingen, erkers, ingangspartijen en overkappingen (bijvoorbeeld carports en luifels), aan de aangrenzende woningen/woongebouwen tot een bepaalde, beperkte oppervlakte en hoogte worden toegestaan. Bij vrijstelling worden de belangen van de burens in de beoordeling betrokken. Daartoe dient een in de voorschriften opgenomen procedure te worden doorlopen.

6.4.4 Verkeer-wegen / verkeer-paden

De in het plangebied voorkomende straten hebben de bestemming "verkeer – wegen" gekregen. De voetpaden en langzaamverkeersroute op de eigenlijke St. Geertruidenlocatie hebben de bestemming "verkeer – paden" gekregen.

6.4.5 Wonen

De te handhaven en de nieuwe bebouwing op de eigenlijke St. Geertruidenlocatie, waarin woningen worden gerealiseerd, heeft de bestemming "Wonen" gekregen. De programmatische en stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gebied ziet op zowel gestapelde als niet-gestapelde woningbouw, met op de "armen" en langs de H.J.P. Fesevurstraat met name grondgebonden, niet-gestapelde woningen.

De woonbestemming en de daarin aangegeven bouw mogelijkheden en -bepalingen zijn zo opgezet dat het gewenste stedenbouwkundig ontwerp en het beoogde bebouwingsbeeld daarbinnen kunnen worden gerealiseerd, met de nodige flexibiliteitsmarges. In de woningen, in voorkomend geval met bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan, tot een beperkte oppervlakte; wonen blijft de belangrijkste functie. Op enkele, specifiek aangeduide plaatsen is voorzien in mogelijkheden voor de vestiging van kantoren, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, in de sfeer van zorgverlening, kinderopvang en fitness- en oefenruimten, en kleinschalige kantoorruimten en tevens "lichte" horeca met een beperkte vloeroppervlakte.

Ter plaatse van de beide nieuwbouwcomplexen voorziet het plan op daartoe aangeduide plaatsen in de mogelijkheid van ondergrondse of halfondergrondse parkeervoorzieningen. Binnen de beide nieuwe complexen voorziet het plan in "hoven". Deze kunnen in de praktijk een andere omvang en vorm krijgen, mits de aangegeven minimum maten worden aangehouden. Deze "hoven" dienen (bovengronds) onbebouwd te blijven. Via een vrijstelling kunnen ondergeschikte bouwwerken worden toegestaan, zoals bergingen, erkers en dergelijke.

Ter plaatse van het voormalige hoofdgebouw voorziet het plan op de daartoe aangeduide plek in de mogelijkheid van een voetgangersdoorgang. Het solitaire gebouw dat direct grenst aan de centrale langzaamverkeersroute kan deels over deze route heen gebouwd worden, ter plaatse van de aanduiding "overbouwing". Uitsluitend bij woningen met de code "hv" zijn op de zij- en achtererven aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Bij de begrenzing van de nieuwbouwmogelijkheden van woonruimten ten opzichte van de omliggende wegen, is rekening gehouden met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar de (mogelijke) geluidhinder vanwege het wegverkeer. Met name bij de Ceintuurbaan is dat gebeurd.

6.4.6 Wonen (uit te werken)

De deelgebieden voormalige sportvelden VV IJsselstreek en " Locatie H.J.P. Fesevurstraat " hebben, zoals hiervoor al is aangegeven, deze uit te werken bestemming gekregen. De hier toegestane doeleinden -functies en voorzieningen- zijn, naast wonen en tuinen, onder meer verkeers- en verblijfsvoorzieningen en fiets- en voetpaden, met name ter ontsluiting van deze nieuwe woongebieden.

Deze bestemming bevat "uitwerkingsregels", regels die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het uitwerken. Bepaald is onder meer het soort woningen dat hier mag worden gebouwd: in hoofdzaak grondgebonden, niet-gestapelde woningen, en het maximaal aantal woningen. In de "uitwerkingsregels" wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden, aangezien deze elk een eigen invulling krijgen.

Bij een uit te werken bestemming geldt als hoofdregel dat er geen bouwvergunningen worden verleend voordat er een uitwerking is vastgesteld en geldend is geworden. Immers, vóór uitwerking is de bestemming nog te onbepaald. Het risico bestaat dan dat bouwvergunning zou moeten worden verleend voor iets, op een bepaalde plaats, waardoor de toekomstige, beoogde uitwerking zou worden gefrustreerd. Wél kan er op basis van een ontwerpuitwerking, onder voorwaarden, bouwvergunning worden verleend; dit als een versoepeling op die hoofdregel.

6.5 Bijzondere bepalingen

6.5.1 Seksinrichtingen

In de algemene gebruiksbepaling in de voorschriften is het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. In het kader van het gemeentelijke beleid betreffende dergelijke inrichtingen wordt vestiging daarvan in het onderhavige gebied niet wenselijk geacht en daarom ook niet toegestaan.

6.5.2 Wijzigingsbevoegheden

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied van de maatschappelijke voorzieningen (Rode Kruisgebouw, laboratoriumgebouw en sporthal), met de ter hoogte daarvan gelegen verkeersvoorzieningen (met name delen van de Van Calcarstraat en de H.G. Gooszenstraat). De bestemmingen van deze gronden kunnen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen (uit te werken)", voor zover de ter plaatse aanwezige voorzieningen als zodanig of in hun huidige vorm redelijkerwijs niet meer nodig zijn of niet meer voldoen.

Dat betekent dat hier in de toekomst een nieuwe invulling met een nader bepaald maximaal aantal woningen en een nader bepaalde hoogte kan plaatsvinden. Desgewenst kunnen de huidige verkeersvoorzieningen anders worden gelegd en ingericht. Voorwaarde daarbij is wel dat de verkeersontsluiting via de H.G. Gooszenstraat en de Van Calcarstraat gewaarborgd dient te blijven.

Het plan bevat verder een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee de grenzen van bestemmingen en aanduidingen op een per bestemming en situatie gedoseerde wijze kunnen worden gewijzigd. De oppervlakten van bestemmingen en aanduidingen kunnen daarmee eveneens worden gewijzigd, en wel vergroot of verkleind.

Aldus kunnen wijzigingen in het plan worden doorgevoerd, die in de verdere planperiode nodig kunnen blijken te zijn, zonder dat daarvoor een bestemmingsplanprocedure hoeft te worden doorlopen.

Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd via wijziging de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten te actualiseren, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

6.5.3 Procedurebepalingen

Ten aanzien van bepaalde, in de voorschriften opgenomen vrijstellingsbevoegdheden is bepaald dat daarop artikel 15 (Procedurebepalingen) van toepassing is. Het gaat dan om vrijstellingen, waarbij wezenlijke belangen van derden (anderen dan aanvrager en B&W) betrokken kunnen zijn. Dan zijn publicatie van het voornemen om vrijstelling te verlenen en de mogelijkheid van zienswijzen daartegen op zijn plaats.

In geval van wijziging en uitwerking (ex artikel 11 WRO) zijn publicatie en de mogelijkheid bieden van zienswijzen verplicht.

Deze procedurebepalingen zijn om praktische redenen in de voorschriften van het plan opgenomen: geen verwijzing meer naar bepalingen in een andere wet, te weten de voorbereidingsprocedure in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en bovendien is de periode van publicatie en zienswijzen gesteld op vier weken, zoals gebruikelijk in de gemeente Deventer.

6.6 Handhaving

Het plan regelt duidelijk welke vormen van bouwen en gebruik op een bepaalde plaats zijn toegestaan en wat de motivering is voor die regels. Dat is een essentiële voorwaarde voor een goede uitvoering van het plan en voor een adequate controle en handhaving.

Teneinde het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels
- bekendheid met de spelregels
- toezicht op de naleving van de spelregels
- een goede organisatie en coördinatie van dat toezicht met als eventueel sluitstuk handhavend optreden.

Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels in het plan

In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de bewoners als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat in een bepaald geval is toegestaan en onder welke voorwaarden.

Bekendheid met de spelregels

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied én een goede instructie aan de ambtelijke instanties.

Op deze wijze kan een situatie worden geschapen waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan. Met name is het van belang dat de mensen weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is en of iets echt verboden is of niet.

Toezicht op de naleving van de spelregels

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar en opvallend controlebeleid. Zidelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Duidelijk moet zijn, dat in geval van overtreding daadwerkelijk zal worden opgetreden.

Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

In stedelijk gebied vinden normaliter regelmatig, vanuit diverse beleidsterreinen, o.a. milieu, controles en overleg plaats. Door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een goed overleg met en vertrouwen bij de gebruikers, kan een situatie worden geschapen, waarin handhaving in de vorm van daadwerkelijk optreden tegen overtreding niet gauw nodig zal zijn.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o." bestaat uit een drietal deellocaties, het voormalig ziekenhuisterrein, het voormalig sportterrein en de locatie waarop thans een parkeerterrein voor het ziekenhuis is gelegen.

Conform artikel 9 BRO heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal te realiseren woningen en de daarbij te realiseren grondopbrengsten voldoende zijn om de kosten van de exploitatie te dekken. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Initiatiefnemer bij de ontwikkeling van het ziekenhuisterrein de St. Geertruidentuin is het Deventer Ziekenhuis. Voor deze deellocatie zal een exploitatieovereenkomst worden afgesloten met de ontwikkelende partij, op basis waarvan de gemeente geen financieel risico draagt. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling van deze locatie zullen voor rekening komen van de initiatiefnemers.

De gronden van de andere deellocaties zijn in eigendom van de gemeente en zullen op basis van marktconforme voorwaarden in ontwikkeling genomen worden.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

8.1.1 *Inspraak en vooroverleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' en het beeldkwaliteitsplan 'St. Geertruidentuin' hebben met ingang van 14 februari tot en met 29 maart 2007 voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan instanties ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) en besproken op de Politieke Markt van 13 december 2006.

Deze paragraaf bevat de samenvatting en beantwoording van de inspraak ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bevat tevens de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg door de diverse instanties zijn gemaakt en de gemeentelijke reactie hierop.

Voor het overige zijn ambtelijk enkele aanpassingen en wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

8.1.2 *Leeswijzer*

Dit hoofdstuk is op de volgende wijze opgezet:

- paragraaf 2: vooroverlegreacties ex artikel 10 Bro '85, waarbij per reactie een samenvatting is opgenomen met daar bij de beantwoording (cursief weergegeven);
- paragraaf 3: inspraakreacties, waarbij per reactie een samenvatting is opgenomen met daar bij de beantwoording (cursief weergegeven).
- paragraaf 4: een samenvatting van de reactie van de Politieke Markt met daar bij de beantwoording (cursief weergegeven);

8.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro

8.2.1 *Inleiding*

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan:

- Provincie Overijssel
- VROM Inspectie Oost
- Rijksdienst voor Archeologie, cultuurlandschap en monumentenzorg
- Het Oversticht
- Waterschap Groot Salland

- Vitens
- Adviesraad Sociale Veiligheid
- Vrouwen Advies Commissie (VAC) voor de woningbouw
- KPN OAS VM&B
- PTT Telecom Netwerkdiensten
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Deventer Bomenstichting
- Brandweer en Hulpverleningsdienst

Van PTT Telecom netwerkdiensten is geen reactie ontvangen op het plan. Van het Waterschap Groot Salland, Het Oversticht, KPN, de Brandweer en Hulpverleningsdienst en de Gasunie is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In de volgende paragraaf zijn de reacties van de overige instanties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording (*cursief*).

8.2.2 Vooroverleg reactie

8.2.2.1 Vitens

Op pagina 20 van de toelichting wordt gesproken van de Provinciale Milieuverordening, deze verordening is echter vervangen door de 'Verordening Fysieke Leefomgeving Overijssel.' Het is wellicht wenselijk de gangbare benaming en nieuwe regelgeving in het plan te verwoorden.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de opmerking van Vitens is de tekst in de paragraaf Waterhuishouding onder drinkwaterwinning aangepast. De naam van de nieuwe verordening is opgenomen. Na een onderlinge vergelijking is gebleken dat de regelgeving inhoudelijk geen veranderingen te weeg brengt.

8.2.2.2 Stichting VAC (vrouwen advies commissie) Deventer

De stichting vindt het een prachtig plan dat aansluit bij de historie van het gebied, maar heeft toch drie vragen:

1. Door te bouwen in een gesloten verkaveling zijn binnentuinen geluidsgevoelig. Welke maatregelen worden er getroffen ter voorkoming van geluidsoverlast voor toekomstige bewoners?
2. Worden in de binnentuinen speelplekjes gerealiseerd voor kleine kinderen (tot 4 jarigen)?
3. Hoe wordt een veilige route gecreëerd (kindlint) naar de speelplek op de IJsselstreek locatie?

Reactie gemeente:

1. *De binnentuinen zijn private en/of gemeenschappelijke tuinen behorende bij de aangrenzende woningen, ze zijn niet voor publiek toegankelijk. Het gebruik van deze binnentuinen als 'tuin' door de bewoners zal naar verwachting niet leiden tot geluidsoverlast. Het wettelijk toegestane binnenniveau van 35 dB(A) zal bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, als gevolg van geluid vanuit de binnentuinen, niet worden overschreden.*

2. *De groene ruimten die als 'tuin' zijn bestemd, dus ook de binnentuinen c.q. hoven, behoren bij de aangrenzende woningen en hebben een overwegend particulier, niet voor publiek toegankelijk karakter. Binnen deze bestemming zullen dan ook geen mogelijkheid worden gecreeerd tot het realiseren van openbare speelplekken. Vanzelfsprekend staat het de bewoners van de aangrenzende woningen vrij om in hun eigen "tuin" zelf speelplekken voor hun kinderen te realiseren. De voorschriften zullen naar aanleiding van deze opmerking echter wel zodanig worden aangepast dat het binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer-wegen / verkeer-paden' en 'wonen uit te werken' mogelijk wordt speelvoorzieningen te realiseren.*

Het soort speelvoorzieningen en het aantal speelvoorzieningen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Op wijk c.q. buurtniveau wordt bepaald waar en welke speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Het beleid hieromtrent is door de gemeente Deventer vastgesteld in het Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit' (2004). Door binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer-wegen / verkeer-paden' en 'wonen uit te werken' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het speelbeleidsplan te realiseren.

3. *Het realiseren van een zogenaamd 'kindlint', een veilige route voor kinderen naar speelplekken, scholen en andere voorzieningen wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. De gemeente Deventer onderschrijft echter het grote belang van veilige leefomgeving, zeker voor kinderen. Binnen diverse beleidsterreinen wordt hieraan aandacht besteed. Door binnen het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer-wegen / verkeer-paden' en 'wonen uit te werken' de mogelijkheid op te nemen fiets- en voetpaden te realiseren wordt voldoende ruimte geboden tot het creëren van veilige routes.*

8.2.2.3

Adviesraad Sociale Veiligheid

De adviesraad wil één opmerking maken ten aanzien van de Sociale paragraaf. Onder sociale veiligheid staat in de eerste zin vermeld dat “mensen zich daar veilig voelen en dat zoveel mogelijk ook daadwerkelijk zijn”. De adviesraad is van mening dat het uitgangspunt niet dient te zijn dat men daar “zoveel mogelijk” veilig is, maar dat het uitgangspunt in het ontwerp zodanig dient te zijn dat men daar “veilig is”. “Zoveel mogelijk” biedt ruimte af te glijden.

Reactie gemeente:

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

8.2.2.4

De Deventer Bomenstichting

1. In hoofdstuk 5 'randvoorwaarden' wordt de noemer “bestaande bomen” gemist. Het verzoek is deze bij het definitieve ontwerp echter wel op te nemen, omdat dit van wezenlijk belang wordt geacht. In het gebied bevinden zich een 30-tal beschermwaardige bomen, welke in kaart zijn gebracht en opgenomen in het bomenbeleidsplan als uitwerking van het groenbeleidsplan 2007-2017.
2. Tevens dient zich de vraag aan of bij het vervaardigen van het ontwerp ook obstakeltekeningen ten grondslag hebben gelegen, met daarop aangegeven de beschermwaardige bomen. Er moet worden voorkomen dat de toekomstige bebouwing te dicht tegen of onder de kroonprojectie zal plaatsvinden.

3. Als laatste raad de stichting het ten zeerste af het (semi) verhard pad van 3,50 meter breed aan te leggen rond om het terrein. De reden is dat juist in deze strook zich alle beschermingswaardige bomen bevinden. Het graven, asfalteren en opslag van materiaal onder de kroon komt de boom niet ten goede en deze zal op den duur hier nadelige gevolgen van ondervinden.

Reactie gemeente:

1. *De toelichting is naar aanleiding van de reactie aangepast.*
2. *Aan het vervaardigen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft een obstakelkaart ten grondslag gelegen. In het beeldkwaliteitsplan 'Geertruidentuin e.o.' is de huidige situatie rondom de aanwezige bomen in het plangebied opgenomen. Op pagina 42 van het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de bomen in de huidige situatie, op hun waarde en op de wijze waarop met de bomen rekening gehouden dient te worden bij de realisatie van de nieuwbouw. 'Bij de realisatie van de bebouwing moet rekening worden gehouden met bestaande bomen; er kan niet binnen de boomkroon projectie gebouwd worden. Een aantal bomen zal moeten wijken voor de nieuwe bebouwing. Dit zullen vooral de matig waardevolle bomen zijn. Bij planrealisatie dienen gegevens omtrent de vitaliteit en omvang van bomen geraadpleegd te worden'*
3. *Ook bij de situering en aanleg van het half verharde pad, als rondgang rond de publieke tuin, zal rekening worden gehouden met de daar aanwezige waardevolle bomen. Voorkomen dient te worden dat de bomen schade ondervinden van de werkzaamheden en aanleg van paden en voorzieningen.*

8.2.2.5

Provincie Overijssel

1. Relatie met provinciaal beleid: De invulling als mede de locatie, zijnde een inbreilocatie, is in overeenstemming met het provinciaal beleid.
2. Milieuhygiënische aspecten: De aspecten bodem, geluidshinder en luchtkwaliteit voor de locatie van de voetbalvereniging IJsselvecht en de locatie H.J.P. Fesevurstraat moeten nog nader onderzocht worden. Aangezien deze onderzoeken op dit moment nog ontbreken, kan de provincie de aanvaardbaarheid van het projecteren van deze bestemming op basis van dit voorontwerpbestemmingsplan nog niet beoordelen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zullen de ontbrekende onderzoeken moeten worden toegevoegd. Tevens zal de toelichting van het bestemmingsplan op deze punten moeten zijn aangevuld. Eveneens moet er aangetoond worden dat het projecteren van deze ontwikkelingen in overeenstemming is met de relevante wet- en regelgeving.
3. Parkeerbehoefte: In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen nog niet definitief is vastgesteld. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de situering en het aantal parkeerplaatsen.
4. Voorschriften:
 - a. In artikel 5 van de voorschriften komt de bestemming "Maatschappelijk" vreemd over. Nu blijkt uit de bestemmingsomschrijving wel dat het gaat om maatschappelijke voorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen, maar ten behoeve van de duidelijkheid adviseert de provincie toch te kiezen voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".
 - b. In artikel 6.1, lid d van de planvoorschriften wordt de terminologie "ter hoogte van" gebruikt. Beter is om te spreken van "ter plaatse van". Deze is namelijk exacter. De term "ter hoogte van" biedt ruimte voor een ruimere interpretatie.
 - c. In artikel 6.2.1. onder b wordt gesproken van "bouwwerken". Hieronder kunnen ook gebouwen worden verstaan, In de huidige redactie worden bovengrondse

- gebouwen niet uitgesloten, nu onder bouwwerken ook gebouwen vallen. Dit betekent dat op grond van artikel 6.2.1 onder b overal in de bestemming "tuin" bouwwerken in de zin van gebouwen toegestaan zijn. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.
- d. Verwijzend naar artikel 13.1 van de planvoorschriften verdient het ten behoeve van de rechtszekerheid aanbeveling om een sublid c. toe te voegen waarin wordt bepaald dat voor het overige de uitwerkingsregels als bedoeld in artikel 9.2 van overeenkomstige toepassing zijn.
 - e. In artikel 15 van de planvoorschriften wordt de bestemming "Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" geregeld. De in dit artikel genoemde aanduiding komt op de plankaart niet voor. Wij adviseren u dit artikel te schrappen of op te nemen op de plankaart.
5. Met in acht neming van het bovenstaande kan dit plan naar mening van de provincie een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie dit heeft vermeld in haar advies over dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1. *De gemeente heeft de opmerking voor kennisgeving aangenomen.*
2. *De ontbrekende milieuhygiënische onderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten zijn in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan opgenomen.*
3. *Het aantal parkeerplaatsen is in zoverre nog niet vastgesteld omdat het exacte aantal parkeerplaatsen nog niet bekend is. Binnen het bestemmingsplan is een zekere flexibiliteit opgenomen als het gaat om het soort en het aantal woningen. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan is daarom nog niet aan te geven hoeveel en welke categorie woningen zullen worden gerealiseerd, en daarom ook niet het exacte aantal parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is immers afhankelijk van het aantal en de prijsklasse van de te realiseren woningen. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is daarom in de toelichting aangegeven dat voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals vastgesteld door de gemeente Deventer op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening (11e serie wijzigingen) zoals die per 1 januari 2008 van kracht worden. Indien een bouwaanvraag wordt ingediend ter realisatie van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw dan zal de aanvraag worden getoetst aan de geldende parkeernormen. Zonder voldoende parkeervoorzieningen kan geen bouwvergunning worden afgegeven.*

Binnen het bestemmingsplan is voldoende ruimte gereserveerd om aan toekomstige de parkeerbehoefte te voldoen. De locaties van deze parkeervoorzieningen zijn op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan aangegeven met de aanduidingen 'ondergrondse parkeervoorzieningen', '(half)ondergrondse parkeervoorzieningen' en 'parkeervoorzieningen op maaiveld'. Op deze wijze is naar mening van de gemeente voldoende zekerheid geboden dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgevangen.

4. *Ten aanzien van de opmerkingen met betrekking tot de voorschriften het volgende:*
 - a. *De voorschriften van het bestemmingsplan zijn conform 'De standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' opgesteld. In deze standaard zijn de afspraken weergegeven die de DURP-partners hebben gemaakt ten aanzien van de opbouw en de wijze van presentatie van bestemmingsplannen. Met betrekking tot de bestemming die aan gronden ingevolge artikel 10 WRO wordt toegekend zijn bindende aspecten als het gaat om naamgeving, lettercode, kleurgebruik van*

hoofdgroepen en naamgeving van de bestemmingen. De naamgeving is daarbij zo kort en eenvoudig mogelijk gehouden. Bestaande toevoegingen als 'doeleinden' en 'voorzieningen' hebben geen meerwaarde en kunnen dan ook vervallen, aldus de standaard

- b. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is de term "ter hoogte van", gebruikt in diverse voorschriften, vervangen door de term "ter plaatse van".
- c. Artikel 6.2.1 onder b is aangepast, zodat binnen de bestemming "tuin" het nog slechts mogelijk is ondergrondse gebouwen alsmede andere bouwwerken te realiseren ten behoeve van parkeervoorzieningen als bedoeld onder artikel 6.1 onder c
- d. Naar aanleiding van de opmerking van de Provincie is artikel 13 van de planvoorschriften zodanig aangepast dat de regels zoals opgenomen in artikel 9 "Wonen - uit te werken" overeenkomstige van toepassing zijn. Voor de duidelijkheid is er voor gekozen de relevante voorschriften expliciet te benoemen en niet te verwijzen naar.
- e. Op de locatie VV IJsselstreek is reeds aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek gedaan. Door de uitvoering van het proefonderzoek zijn de bodemopbouw en de beperkte hoeveelheid archeologische grondsporen onder het voormalige voetbalveld van de VV IJsselstreek gedocumenteerd. Het gebied is nu 'leeg' en is vrij gegeven voor ontwikkeling. De bestemming 'gebied met archeologische (verwachtings)waarde' hoeft dan ook niet langer te worden gehandhaafd binnen het bestemmingsplan. Het artikel 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' kan uit de voorschriften worden geschrapt. De toelichting zal op dit punt worden aangepast en aangevuld met de resultaten van het aanvullende onderzoek.

5. De gemeente heeft de opmerking voor kennisgeving aangenomen

8.2.2.6

VROM-inspectie

1. De rijksdienst voor Archeologie, cultuurlandschap en monumenten merkt op dat de paragraaf archeologie in de plantoelichting geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
2. Uit paragraaf 4 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan, alsook uit terreinbezoek, blijkt dat met name het voormalige hoofdgebouw (SMCD) een belangrijkste architectonische kwaliteit in het plangebied vormt. Mede gezien de ziekenhuisfunctie heeft dit gebouw voor Deventer en Deventenaren een hoge identiteitswaarde en emotionele c.q. herinneringswaarde. De rijksdienst is dan ook van mening dat er alle reden is om zorgvuldig om te gaan met dit gebouw en daarbij te streven naar een zo hoog mogelijk behoud van het cultuurhistorische DNA en het hiertoe gegeven percentage van 75 als ondergrens te beschouwen.
3. Omdat de onderzoeksresultaten naar de luchtkwaliteit voor de locaties VV IJsselstreek en de H.J.P. Fesevurstraat op dit moment nog niet bekend zijn, kan dit voorontwerpbestemmingsplan (vooralsnog) niet aangemerkt worden als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente:

1. De gemeente heeft de opmerking voor kennisgeving aangenomen.

2. *Het streven van de gemeente Deventer en het Deventer ziekenhuis bij het opstellen van het stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Geertruidentuin was en is nog steeds behoud van deze bijzondere en historische plek in Deventer. Met name het hoofdgebouw van het voormalige ziekenhuis (het SMCD) heeft een belangrijke historische en architectonische waarde. Het SMCD is echter gebouwd als ziekenhuis, en ontworpen in de periode voor de Tweede Wereldoorlog. Zowel het programma als de bouwtechnische eisen zijn nu anders geworden. Handhaving van de bestaande bebouwing is daarom niet verzekerd. Het streven is wel de architectonische uitstraling van het SMCD zoveel mogelijk te handhaven. Om dit te realiseren is in het beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat 75% van het DNA van het SMCD gehandhaafd dient te blijven. Op deze wijze wordt ruimte geboden kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren die voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Er zullen echter enkele aanpassingen en toevoegingen plaats (moeten) vinden als gevolg van de sloop van aangebouwde vleugels en de huidige regelgeving, maar ook nieuwbouw wordt niet uitgesloten. Nieuwbouw en aanpassingen zijn toegestaan, maar mogen niet een dusdanige impact hebben dat het karakter van het gebouw als geheel fundamenteel wordt aangetast. Vandaar de eis dat minimaal 75% van het DNA moet worden toegepast / gehandhaafd. Een hoger percentage DNA mag altijd.*
3. *De gemeente heeft de opmerking ter kennisgeving aangenomen. De ontbrekende onderzoeken zijn uitgevoerd en aan het bestemmingsplan toegevoegd.*

8.3 Resultaten inspraak voorontwerpbestemmingsplan

8.3.1 Inleiding

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van de inspraak een eindverslag gemaakt worden. Dit eindverslag bevat in elk geval:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;
- een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan.

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' met ingang van 14 februari tot en met 29 maart 2007 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 9 inspraakreacties ingediend.

Tevens is op 26 februari 2007 een informatieavond gehouden in de personeelsflat van het Geertruidenziekenhuis.

Hierna volgt een samenvatting van de ingediende inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

8.3.2 Reacties inspraak

8.3.2.1 Mevrouw E. Meijer, Van Calcarstraat 1 te Deventer

De insprekerster verzoekt of het mogelijk is via een door hen zelf te bekostigen deur/poort/hek in de achtertuin toegang te krijgen tot de geplande parkeerplaats achter hun huis. Momenteel kunnen zij niet achter hun huis komen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Geertruidentuin e.o.' is voor de betreffende locatie, het IJsselstreekterrein, slecht de globale bestemming "wonen uit te werken" opgenomen. De verdere en definitieve invulling van deze locatie zal in een later stadium nader worden uitgewerkt. Het verzoek van de inspreker zal worden meegegeven aan de ontwikkelaar van het gebied en worden betrokken in de nadere uitwerking.

8.3.2.2 M.W.A. Lindeboom, Hoge Hondstraat 130 te Deventer

De inspreker maakt bezwaar tegen het geplande appartementengebouw van 3 hoog op het IJsselstreekterrein tegenover de woningen Hoge Hondstraat 130-132. Het appartementengebouw neemt het zonlicht weg.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is voor de locatie IJsselstreekterrein een globale bestemming opgenomen, 'wonen uit te werken'. Deze bestemming verplicht het college van Burgemeester en wethouders er toe het plan eerst nader uit te werken al vorens er gebouwd mag gaan worden. Aan een dergelijk uitwerkingsplan zijn op grond van artikel 9.2 van de voorschriften van dit bestemmingsplan enkele regels verbonden. Een van de regels is dat de woningen maximaal 12 meter hoog mogen worden. Deze maximale hoogte geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementengebouwen. Een appartement van 3 bouwlagen voldoet hier (normaal gesproken) aan. Of er daadwerkelijk een appartementengebouw komt op de locatie ter hoogte van Hoge Hondstraat 130-132 is op grond van dit bestemmingsplan niet te zeggen.

Een appartementengebouw van 3 bouwlagen wijkt qua hoogte niet veel af van een grondgebonden woning van 2 bouwlagen met kap. De naastgelegen percelen worden door een appartementengebouw van 3 bouwlagen dan ook niet in een grotere mate aangetast dan bij de bouw van grondgebonden woningen. De gemeente is dan ook van mening dat er geen reden is de maximale bouwhoogte binnen het plangebied van het IJsselstreek te wijzigen.

8.3.2.3 Bewoners van Calcarstraat vertegenwoordigd door R.H.M. ter Avest, Van Calcarstraat 29 te Deventer

De inspreker geeft aan zich te kunnen vinden in de uitgangspunten van het bestemmingsplan, echter is uit de gepresenteerde plannen van leder1 gebleken dat deze behoorlijk afwijken van de eerder geschetste plannen waarin het IJsselstreekterrein een jaren 30-stijl zou krijgen, passend bij haar omgeving. De volgende opmerkingen en suggesties worden daarom gemaakt:

- a. starters woningen zijn oké, maar het moeten geen vierkante blokken worden. In een typische jaren '30 wijk horen twee lagen met daarop een puntdak;
- b. laagbouw houdt in maximaal 3 lagen (9 meter) en het voorontwerpbestemmingsplan staat 12 meter toe, dat is niet acceptabel;

- c. bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijk horizontale en verticale uitbreidingen van de huizen grenzend aan de Van Calcarstraat. Er is nog te veel onduidelijkheid over de hoogtes en dieptes van deze uitbreidingen. Tevens ontstaat er op deze wijze een rommelig beeld en wordt het woongenot van de bewoners van de Van Calcarstraat aangetast als de uitbouwen tot op de achtererfgrens mogen worden gebouwd;
- d. er dienen goede speelvoorzieningen op het plein en het grasveld te worden meegenomen;
- e. er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd;
- f. de bewoners gaan akkoord met een achtervoetpad grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Van Calcarstraat. Op deze wijze kunnen de percelen via de achterzijde worden ontsloten. Wel dient het achterpad veilig te zijn en moet voorkomen worden dat de gangetjes tussen de huizen aan de Van Calcarstraat geen verkorte sluiproutes kunnen worden voor voetgangers en fietsers die van de Hoge Hondstraat naar de Van Calcarstraat willen.

Reactie gemeente

a t/m c. In het bestemmingsplan is voor de locatie IJsselstreekterrein een globale bestemming opgenomen, 'wonen uit te werken'. Deze bestemming verplicht het college van Burgemeester en wethouders er toe het plan eerst nader uit te werken alvorens er gebouwd mag gaan worden. De plannen van Ieder1 zijn dan ook slecht verkenningen en hebben geen formele status.

Er is op grond van dit bestemmingsplan nog geen duidelijkheid over de definitieve vorm en uitwerking van het gebied. Wel zijn in het bestemmingsplan enkele uitwerkingsregels opgenomen bedoeld als uitgangspunten voor het ontwerpen van een goed stedenbouwkundig plan. Deze uitwerkingsregels betreffen o.a. het maximale aantal woningen, voor het IJsselstreekterrein 60, de verdeling grondgebonden en gestapeld, voor het IJsselstreekterrein 50-50 en de maximale bouwhoogte, voor het IJsselstreekterrein 12 meter. Al deze uitwerkingsregels moeten in samenhang worden gezien en zijn ingegeven door de gemêleerde omgeving waarin het plangebied zich bevindt. Het plan wordt omringd door zowel typische jaren '30 bebouwing als door naoorlogse bebouwing en individuele complexen langs de Ceintuurbaan en op het ziekenhuisterrein, waardoor de naastgelegen woningen aan de Van Calcarstraat niet de enige oriëntatie vormen voor de nieuwbouw. Het aanpassen van de bouwhoogte wordt om bovenstaande redenen dan ook niet nodig geacht.

Naast de uitwerkingsregels zorgen het beeldkwaliteitsplan en de door de gemeente aangewezen supervisor voor voldoende waarborg dat een stedenbouwkundig hoogwaardig plan wordt ontwikkeld dat passend is in zijn omgeving.

d. Het aantal speelvoorzieningen en het soort speelvoorzieningen wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Op wijk c.q. buurtniveau wordt bepaald waar en welke speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Het beleid hieromtrent is door de gemeente Deventer vastgesteld in het Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit' (2004). Door binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer-wegen / verkeer-paden' en 'wonen uit te werken' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het speelbeleidsplan te realiseren. Tevens willen wij er op wijzen dat nabij het plangebied een speelgelegenheid is gelegen in de Rollecatetuin.

e. De bouwplannen op het IJsselstreekterrein zullen op grond van dit bestemmingsplan en de bouwverordening moeten voldoen aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente Deventer worden gehanteerd, daarmee is verzekerd dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

f. Of er al dan niet een achterpad gerealiseerd zal gaan worden, is op grond van dit bestemmingsplan niet te zeggen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid echter wel. Het verzoek en de zorgen van de bewoners met betrekking tot dit pad zullen bij de ontwikkelaar van de locatie worden neergelegd.

8.3.2.4 *M. Verschuren, Evertsstraat 2 te Deventer*

De inspreker geeft aan het in het bestemmingsplan toegestane aantal van 20 woningen op de voormalige parkeerplaats aan de Fesevurstraat te veel te vinden. De inspreker ziet liever een lager aantal woningen en omdat te realiseren stelt hij voor in artikel 9.2 onder c op te nemen dat slechts drie typen woningen mogen worden gerealiseerd, vrijstaand, twee-onder-een-kap en/of rijwoningen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is in artikel 9.2 onder c al opgenomen dat slechts grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Er staat "met dien verstande dat deze uitsluitend als niet-gestapelde woningen mogen worden gebouwd". Daaruit volgt impliciet dat er slechts vrijstaande, twee-onder-een-kap en/of rijwoningen kunnen worden gerealiseerd. Gezien het feit dat een gedeelte van het gebied Fesevurstraat op verzoek van de buurt is bestemd tot 'groen' als onderdeel van de Rollecatetuin is het maximaal aantal woningen toegestaan in het gebied naar ratio teruggebracht tot 15.

8.3.2.5 *A.J.M. Rossen en E.A. Hubregtse, Brinkgreverweg 103 te Deventer*

De insprekers geven aan al jaren overlast te hebben van de eik achter hun huis.

Reactie gemeente

De door de insprekers ervaren overlast zal kenbaar worden gemaakt aan de (nieuwe) eigenaar van het gebied waarin de eik staat.

8.3.2.6 *De heer A. Schroer, Ceintuurbaan 103 te Deventer*

De inspreker geeft aan dat het plan voor de Geertruidentuin een voorbeeld is van een contextueel ontwerp waarbij sterk is gekeken naar de kwaliteitselementen van de bestaande situatie. De (kwaliteit) van de nieuwbouw is hierop gebaseerd, zodat een geïntegreerde eenheid ontstaat. De zusterflat zal deze eenheid (blijvend) aantasten.

Ten eerste sluit het karakter van de flat niet aan bij de beeldkwaliteitseisen. De zusterflat is 2 keer zo hoog als de overige bebouwing, het grondplan wijkt af van de overige bebouwing, er wordt bovengronds geparkeerd terwijl elders in het gebied zoveel mogelijk ondergronds wordt geparkeerd en de tuin / parkeerplaats rond om de zusterflat maakt geen geïntegreerd deel uit van de Geertruidentuin omdat deze hiervan wordt afgesneden doormiddel van een pad.

Ten tweede is de zusterflat gelegen op een prominente zichtlocatie aan de Ceintuurbaan waardoor zij beeldbepalend is voor het gehele gebied.

Het verzoek is daarom het deelgebied van de zusterflat beter in het plan te laten integreren waarbij de mogelijkheid van sloop zeker niet mag worden uitgesloten. De beeldkwaliteitseisen moeten ook voor dit deelgebied geldig zijn.

Reactie gemeente

De zusterflat maakt integraal onderdeel uit van het totale plan voor de herontwikkeling van de locatie Geertruidentuin. Naast het herhalen van de hoofdvorm van het ziekenhuis in de nieuwbouw, is er in het stedenbouwkundige plan bewust voor gekozen de bestaande contrasten te handhaven en ook in de nieuwbouw op te nemen. Ook in de huidige situatie is de zusterflat een beeldbepalend accent op het ziekenhuisterrein. Naast de twee nieuwe hoven, als herhaling van de hoofdvorm van het ziekenhuis, zal er in het plangebied ook een solitair gebouw worden gerealiseerd als "herhaling" van de zusterflat. Op deze wijze zijn oude en nieuwe accenten aangebracht. Een goed stedenbouwkundig plan is immers niet bij voorbaat homogeen, ook contrasterende elementen kunnen een belangrijke functie hebben. Deze contrasten kunnen zowel voortkomen in hoogtes als architectuur.

Het pad gelegen in de Geertruidentuin maakt onderdeel uit van de totale inrichting van het publieke ruimte van het plangebied. Als het pad wordt gerealiseerd zal dit gebeuren in half verharding, zoals in het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven. Het pad zal daardoor niet leiden tot een (visuele) belemmering het gebied als één geheel te ervaren. Ook tussen het voormalig SMCD en de twee nieuwe hoven en tussen de woningen aan de Fesevurstraat en het voormalig SMCD is het mogelijk een dergelijk pad aan te leggen, welke alleen is bedoeld voor langzaam verkeer. Tevens kunnen elders binnen de bestemming 'Groen' gelijke paden worden aangelegd. Voor sfeerbeelden, vormgeving en profielen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Het parkeren zal rond om de zusterflat op straatniveau gebeuren, mede omdat onder de zusterflat geen parkeergarage is gelegen en het (technisch) niet mogelijk is deze te realiseren. Ook elders aan de randen van het plan gebied en langs de Ceintuurbaan zal op straatniveau worden geparkeerd.

De definitieve keuze de huidige zusterflat te handhaven is echter aan de toekomstige eigenaar van het terrein, het bestemmingsplan verbiedt de sloop immers niet.

8.3.2.7

91 te Deventer

Bewoners Brinkgreverweg vertegenwoordigd door A. van den Nieuwboer, Brinkgreverweg

- 1. De bewoners maken bezwaar tegen de rondgang die tussen de achtertuinen en de publieke tuin van de Geertruidenlocatie is ontworpen, omdat deze overlast zal geven, de sociale onveiligheid zal vergroten en omdat het pad als afscheiding van de publieke tuin zorgt voor weinig binding van de nieuwe bewoners met het pad en de woningen erachter waardoor de sociale controle gering zal zijn. De bewoners verzoeken daarom het pad dicht naar de nieuwe woningen te leggen en voor het pad geen harde verharding te gebruiken.*
- 2. Om zelf gebruik te kunnen maken van de Geertruidentuin zouden de bewoners graag de mogelijkheid opgenomen willen hebben om een achteruitgang te kunnen maken. Voor een achteruitgang naar het pad rondom de Geertruidentuin moet er 'doorsteekjes' worden gemaakt in de daar gelegen groenstrook. Om onduidelijke en slordige situatie te voorkomen willen de bewoners daar afspraken over maken. Het hek dat momenteel zorgt voor de afscheiding tussen de woningen en het ziekenhuisterrein is daarbij een belangrijk punt van aandacht.*
- 3. De bewoners geven tevens aan dat een aantal van hen interesse heeft in het aankopen van de groenstrook gelegen achter het hek dat de woningen nu (nog) scheidt van het ziekenhuisterrein. Met de toekomstige eigenaar willen de bewoners tot een goede afspraken komen, ook in verband met de aanwezige grensafscheiding en de inbraakgevoeligheid.*

4. In de groenstrook tussen de woningen en het pad staat een groot aantal waardevolle bomen. Deze zijn altijd goed verzorgd door het ziekenhuis. De bewoners hopen dat ook de nieuwe eigenaar of eventuele Vereniging van Eigenaren deze waardevolle groenstrook goed verzorgt.
5. Om veiligheid redenen verzoeken de bewoners de tijd tussen het verhuizen en de sloop zo kort mogelijk te houden. Ook wordt aandacht gevraagd goed te kijken naar de bouwtechniek en heien te voorkomen want bij vorige nieuwbouw is schade aan de huizen ontstaan door het heien.

Reactie gemeente

1. *Het pad gelegen tussen de achtertuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg en de nieuwbouw in de Geertruidentuin zal niet leiden tot een (sociaal) onveilige situatie. Het pad zal dienen als de toegang tot de woningen gelegen in de armen aan deze zijde van de nieuwbouw. De woningen in deze armen zullen alzijdig zijn en daarmee voldoende binding hebben met het pad. Er is dus geen sprake van een zogeheten 'achterom', omdat de nieuwe woningen uitkijken over het pad. De collectieve tuinen van deze nieuwe woningen sluiten via een smalle groenstrook aan op het halfverharde pad. De groenstrook aan de andere zijde is bestemd voor de daar aanwezige waardevolle bomen. Tevens zal het pad worden voorzien van een goede verlichting. Voor sfeerbeelden wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.*
2. *Aansluiting van de bestaande woningen middels een achteruitgang op het pad in de Geertruidentuin is binnen het bestemmingsplan mogelijk. Ook binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk paden aan te leggen, waardoor het maken van doorsteekjes mogelijk is. De fysieke uitwerking hiervan zal in gesprekken tussen de bewoners en de toekomstige eigenaar c.q. ontwikkelaar nader moeten worden bepaald. Het verzoek van de inspreker zal worden meegegeven aan de ontwikkelaar van het gebied en worden betrokken in de nadere uitwerking.*
3. *Zoals onder 2 is aangegeven zullen de mogelijkheden tot het aansluiten van de bestaande woningen aan de Brinkgreverweg, aan de Geertruidentuin in samenspraak met de toekomstige eigenaar c.q. ontwikkelaar moeten worden besproken, ook het hekwerk en de eigendomsverhoudingen zullen daarin moeten worden besproken. Het bestemmingplan heeft daarin geen rol.*
4. *De gemeente heeft geen reden aan te nemen dat de nieuwe eigenaar van het terrein de aanwezige waardevolle bomen niet of onvoldoende zal verzorgen. De zorgen van de inspreker zullen worden meegegeven aan de ontwikkelaar van het gebied.*
5. *De ontwikkelaar heeft reeds aangegeven de tijd tussen het verhuizen van het ziekenhuis en de sloop van delen van de bebouwing zo kort mogelijk te willen houden, zowel uit financiële als veiligheidsredenen. Tevens is in de ketenafspraken gemaakt tussen het Deventer Ziekenhuis (DZ) en de gemeente Deventer opgenomen dat het DZ in de verkoopovereenkomst opneemt dat de ontwikkelaar verplicht is zo spoedig als praktisch gesproken redelijkerwijs mogelijk is na de verkrijging van de locatie de bebouwing die de ontwikkelaar niet zal handhaven in het kader van de herontwikkeling te slopen met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving en de in het maatschappelijke verkeer geldende zorgvuldigheid. Tevens wordt opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is om voor zover de ontwikkelaar bebouwing handhaaft, het terrein gedurende de ontwikkelfase in een (sociaal) veilige toestand te houden. Op deze wijze wordt voldoende gewaarborgd dat overlast en onveilige situaties worden voorkomen.*

De wijze van funderen en de noodzaak tot heien of boren is in dit stadium van de planontwikkeling nog niet bekend. Daarover zullen ter plaatse eerst onderzoeken moeten worden verricht. Deze onderzoeken zijn niet eerder mogelijk dan na de sloop van de bestaande bebouwing. De problemen uit het verleden zullen bij de ontwikkelaar kenbaar worden gemaakt. Bij de keuze en de beoordeling van de te gebruiken bouwtechniek zal hiermee rekening worden gehouden.

8.3.2.8 *Stichting Rollecate Beheer, E, Leeuw, Tesschenmacherstraat 52 te Deventer*

1. De inspreker wil allereerst wethouder Doornebos en de betrokken ambtenaren complimenteren met de wijze waarop het compromis over de omvang van de Rollecatetuin tot stand is gekomen. De inspreker gaat er vanuit dat de bestemmingsplankaart wordt aangepast conform het bereikte compromis.
2. De inspreker zou daarbij graag de totale Rollecatetuin bestemd zien als groenbestemming om deze voor de toekomst te kunnen behouden. Het voorstel is om het plangebied van het bestemmingsplan uit te breiden met de tuin en het Rollecategebouw. Het gebouw kan dan wellicht de bestemming 'bijzondere doeleinden' krijgen met nadere aanduiding ateliers.
3. Om de sociale veiligheid te bevorderen vraagt de inspreker waar mogelijk maatregelen te treffen. Hoewel de inspreker zich er van bewust is dat in deze fase van het planproces daar nog weinig over te zeggen is, is het verzoek met name het zicht van de nieuwbouw woningen op de tuin te bevorderen door ramen met direct zicht op de tuin in de woningen te plaatsen.

Reactie gemeente

1. *De bestemmingsplankaart is aangepast conform de gemaakte afspraken over de uitbreiding van de Rollecatetuin.*
2. *Dit bestemmingsplan, St. Geertruidentuin e.o. wordt door de gemeente Deventer in opdracht van het Deventer Ziekenhuis gerealiseerd. In samenspraak is een stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein ontwikkeld dat juridische is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Er is sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Gezien deze situatie is het niet wenselijk de Rollecatetuin en het Rollecategebouw in zijn geheel op te nemen in dit bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan dat gaat gelden voor de gehele Ziekenhuisbuurt / Keizerslanden zal een bestemming worden gezocht voor het Rollecategebouw passend bij het huidige en gewenste toekomstige gebruik.*
3. *In de toelichting van het bestemmingsplan is een sociale paragraaf opgenomen waarin ook aandacht wordt besteed aan de sociale veiligheid van het gebied. Hierin zijn 'zichtbaarheid' en 'overzichtelijkheid' belangrijke aspecten. Zoals in de sociale paragraaf is aangegeven zal bij de realisering van de nieuwe bebouwing en de bijbehorende voorzieningen aandacht worden besteed aan maatregelen ter handhaving en verbetering van de sociale veiligheid. Uitzicht op de openbare ruimte vanuit de omliggende bebouwing zal daarbij een belangrijk aandachtspunt zijn.*

8.3.2.9 *Koepel Rollecatekwartier, Tesschenmacherstraat 4 te Deventer*

Algemeen

1. De koepel verzoekt de naam Rollecatekwartier over te nemen en niet langer te spreken van de Ziekenhuisbuurt;
2. Tevens wordt verzocht in de toelichting meer aandacht te besteden aan de historische architectuur van de bebouwing direct rondom het plangebied. Een aantal van de gebouwen is rijksmonument;

Openbare ruimte

3. Om de geplande openbare toegankelijkheid van de Geertruidentuin te realiseren moet het terrein niet met (nieuwe) hekken worden omheind. Indien de bestaande hekken aan de Ceintuurbaan en de Van Calcarstraat moeten worden gehandhaafd, kunnen ze worden voorzien van vele openingen om de toegankelijkheid te vergroten. Als de tientallen gemetselde 'staanders' gehandhaafd blijven dan doen de openingen nauwelijks afbreuk aan het visuele effect omdat de 'staanders' een enorme lengte blijven suggereren;
4. Om de (sociale) veiligheid in en rondom de Rollecatetuin te vergroten stelt de koepel voor de nieuwbouw woningen rond de Rollecatetuin zodanig te positioneren dat zij zicht hebben op de tuin. Dit kan door de voordeuren van de woningen aan de Fesevurstraat te richten op de Rollecatetuin. In dit kader maakt de koepel dan ook bezwaar tegen de voorgestelde ingangen naar de ondergronds parkeergarages aan de Fesevurstraat en de voorgestelde appartementen aan deze zijde.
5. De koepel pleit tevens voor logische en veilige routes door de openbare tuin, die leiden naar het hart van de wijk, de Rollecatetuin;

Zichtbaarheid SMCD

6. De zichtbaarheid van het SMCD wordt door de nieuwbouw aan de Fesevurstraat beperkt. De huidige hoofdentree en het poortgebouw hebben een beeldbepalende architectuur die door de nieuwbouw uit het zicht worden gehaald;

Grondgebonden woningen

7. In overeenstemming met de wijkvisie wordt verzocht het aantal gestapelde woningen in het plangebied terug te brengen en in het bestemmingsplan op te nemen dat minimaal 70% van de voordeuren op maaiveldniveau van de openbare ruimte dienen te liggen;
8. De hoogte van het SMCD dient voor het hele gebied maatgevend te zijn, anders worden het SMCD en het rijksmonument aan de overkant van de Ceintuurbaan visueel verdrongen;
9. De parkeergarages moeten geheel ondergronds worden aangelegd, anders zijn grondgebonden woningen niet mogelijk en ook de bouwhoogte van de woningen wordt daardoor lager;

Locatie VV IJsselstreek

10. Om de huidige kwaliteit van het Rollecatekwartier te versterken moet de nieuwbouw op de locatie IJsselstreek aansluiten bij de woningen op de Van Calcarstraat en niet zo zeer bij de bebouwing op de Geertruidenlocatie;
11. Het aantal woningen van 60 dient te worden beperkt tot 53, het aantal zoals door Ieder1 gepresenteerd;

Locatie Fesevurstraat

12. Het bestemmingsplan dient conform de gemaakte afspraken over het vergroten van de Rollecatetuin te worden aangepast;
13. De woningen op de voormalige parkeerplaats moeten qua architectuur aansluiten bij de bestaande woningen aan de Fesevurstraat en de Tessermacherstraat dit versterkt de stedenbouwkundige kwaliteit, welke met 25% DNA niet gegarandeerd is;
14. In de wijkvisie wordt gepleit voor het mogelijk maken van wooncarrière in de buurt. Voor de huidige bewoners van het Rollecatekwartier is dat niet mogelijk, daarom wordt gepleit voor ruimere woningen;
15. Nu het grondoppervlak van de locatie is verkleind is het voorstel ook het maximaal aantal woningen te beperken van 20 naar 10;

Locatie Rode Kruisgebouw, Laboratoriumgebouw en Gymzaal

16. De koepel maakt bezwaar tegen het uitgangspunt het huidige bouwvolume te handhaven mocht er in de toekomst woningbouw mogelijk worden gemaakt op de deze locatie. Voorstel is de maximale goothoogte vast te stellen op 6 meter en een nokhoogte van 9 meter overeenkomstig de omliggende woningen;

Vormgeving Solitaire gebouwen en Zusterflat

17. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de zusterflat en het solitaire gebouw 0% van het DNA van het SMCD mogen hebben. De koepel vraagt zich in dit kader af hoe de architectonische kwaliteit van deze gebouwen dan wordt gewaarborgd;

Parkeren

18. De koepel pleit voor het aanhouden van de bovengrens van de parkeernorm, te weten 1,7 parkeerplaats per woning;
19. Het uitgangspunt moet zijn dat alle bewoners en bezoekers parkeren in de Geertruidentuin en niet in de omliggende wijken. Boven op de parkeernorm per woning moet dus ook voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers zijn;
20. Parkeergarages moeten vrij toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers. De kosten kunnen in de aankoopprijs van woningen en andere gebouwen worden verwerkt, het mag niet zo zijn dat parkeerplaatsen niet worden gebruikt omdat ze niet gekocht zijn;

KMR en bedrijven aan huis

21. Het beperken van de KMR bestemming tot 20% van het volume van de huidige KMR gebouwen;
22. Het solitaire gebouw met de bestemming KMR niet centraal in de tuin, maar aan de Ceintuurbaan positioneren. Het groene hart van de Geertruidentuin wordt versterkt en de verkeersontsluiting kan beter worden geregeld;
23. Ook voor de KMR gebouwen en de bedrijven aan huis moet voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

Verkeer en parkeren IJsselstreeklocatie en bestaande voorzieningen

24. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de parkeerdruk van de huidige voorzieningen in het gebied. Een parkeerplaats alleen aan de zijde van de voormalige Handelsschool lijkt niet voldoende om de parkeerdruk van de huidige voorzieningen op te vangen;
25. De Fesevurstraat, Van Calcarstraat en Gooszenstraat moeten weer echte woonstraten worden. Dit wordt naar verwachting bereikt door ontsluiting van twee van de drie hoven op de Ceintuurbaan. Maar de leefbaarheid is tevens gediend met zoveel mogelijk parkeren op eigen erf voor de nieuwe woningen. Deze straten mogen niet aan weerszijden parkeerstroken krijgen;
26. De Fesevurstraat, van Doetinchemplein en Gooszenstraat dienen weer versmald te worden tot een maat van een woonstraat en er dienen in overleg met de bewoners voldoende snelheidsremmers te worden aangebracht;
27. De Ceintuurbaan dient verkeersveilig te worden ingericht;
28. De bewoners van het van Doetinchemplein geven nadrukkelijk te kennen dat zij geen wijzigingen wensen van het plein naar een straat, mocht(en) het laboratorium en/of de gymzaal vertrekken. De mogelijkheid om het stratenpatroon te wijzigen zoals opgenomen in de toelichtingraden zij daarom af;

Groen en water

29. In het plangebied bevinden zich waardevolle bomen. Deze bomen dienen in het bestemmingsplan te worden beschermd door rondom de bomen een cirkel van 12 meter te trekken en die vrij te laten van bestratingen en andere verhardingen;
30. De koepel pleit ook voor het toevoegen van een mooie ruime waterpartij in het gebied;

Bodemkwaliteit

31. De koepel is van mening dat het bodemonderzoek uitgevoerd door Arcadis in juli 2006 niet voldoende is. Er ontbreken verschillende gegevens en het veldonderzoek is niet op alle punten goed uitgevoerd. Het verzoek is daarom dat het bodemonderzoek wordt aangevuld en waar nodig wordt overgedaan;

Sloop

32. Het verzoek is zo spoedig mogelijk na het leeg komen van gebouwen deze gebouwen te slopen, dit om de veiligheid van de bewoners te garanderen en om vandalisme te voorkomen;
33. De koepel vraagt zich in dit kader ook af of er asbest in de gebouwen aanwezig is en of, indien dit het geval is, deze asbest blijft zitten tot dat er seizoenstechnisch (ivm de aanwezige fauna) gesloopt mag worden. Bij vandalisme en brandstichting kan dit schadelijke gevolgen hebben voor de omwonenden;
34. Gezien de overlast van ratten en steenmarters elders in Deventer bij sloopwerkzaamheden wordt verzocht deze eventuele overlast adequaat aan te pakken;

Boren in plaats van heien

35. Het verzoek van de koepel is bij de nieuwbouw gebruik te maken van de boortechniek voor funderingen. Bij de laatste nieuwbouw van het ziekenhuis is namelijk schade ontstaan aan de woningen als gevolg van het heien.

Reactie gemeente

Algemeen

1. *De naamgeving van wijken en buurten behoort niet tot de bestemmingsplanprocedure.*
2. *Op verzoek van de koepel is in hoofdstuk 2 van de toelichting meer aandacht besteed aan de historische architectuur van de bebouwing rondom het plangebied en de monumentale status van enkele van deze gebouwen*

Openbare ruimte

3. *De hekken rondom de Geertruidentuin zijn een inrichtingselement, ze dragen bij aan het karakter van de tuin en markeren de tuin in haar omgeving. Een vergelijking kan worden gemaakt met hekkeren rondom stadsparken in binnen- en buitenland. De hekken vormen een symbolische afscheiding tussen de tuin en het omliggende gebied en geven haar een bijzondere plaats. De hekken zullen aan alle zijden worden voorzien van voldoende openingen om de toegankelijkheid van de tuin te waarborgen. Voor een impressie wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.*
4. *In paragraaf 5.9 van de toelichting is weergegeven op welke wijze de sociale veiligheid in het plangebied wordt betrokken. Zichtbaarheid, overzichtelijkheid, toegankelijkheid en duidelijkheid zijn daarbij belangrijke aspecten. Dat de kopgevels van de woonblokken daarbij extra aandacht verdienen is aangegeven in het beeldkwaliteitsplan. De*

kopgevels zijn geen zijgevels. De blokken zijn alzijdig, ze staan in de openbare tuin die hen omringt. De blokken hebben levendige gevels naar het hof en naar de openbare tuin toe. Deze levendigheid versterkt ook de sociale veiligheid. Dit alles geldt ook voor de woningen aan de zijde van de Fesevurstraat. De woningen gerealiseerd in dit blok zullen georiënteerd zijn op de Fesevurstraat (zie pag. 23 van het beeldkwaliteitsplan). Het blok heeft ook haar ingang aan deze zijde. Op deze wijze wordt de relatie tussen de nieuwbouw en de omliggende bebouwing versterkt. De gevels zullen alzijdig (zie pag. 20 van het beeldkwaliteitsplan) zijn waardoor er altijd zicht is vanuit de woningen op de aan de overzijde van de straat gelegen Rollecatetuin. De woningen aan deze zijde zijn niet per definitie appartementen, het realiseren van grondgebonden woningen die aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing aan de Fesevurstraat ligt aan deze zijde veel meer voor de hand.

De entrees van de parkeervoorzieningen zijn gelegen in de gevels van de woongebouwen en worden zo klein mogelijk gehouden. Ze maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en worden verkeerstechnisch goed aangesloten op de bestaande wegen. Tevens zorgen deze ingangen voor een continue aanwezigheid van mensen in het gebied. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een goede invulling, welke (sociaal) veilig is.

- 5. In de openbare tuin is reeds een route voor langzaam verkeer bestemd, echter ook elders in de openbare tuin is het mogelijk voetpaden en paden voor langzaam verkeer te realiseren. Bij de uiteindelijke inrichting van het openbare gebied zal mede in het kader van de sociale veiligheid rekening worden gehouden met de overzichtelijkheid en duidelijkheid van deze routes. Het bestemmingsplan biedt daarvoor voldoende mogelijkheden. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte om een langzaamverkeerverbinding te maken tussen de Eversstraat over de Geertruidentuin richting de Ceintuurbaan. Middels deze verbinding kan dan ook de Rollecatetuin vanuit het plangebied veilig worden bereikt.*

Zichtbaarheid SMCD

- 6. De hoofdentree van het nieuwe woonblok in de voormalige SMCD wordt gerealiseerd aan de Ceintuurbaan. De woningen in het blok zullen zich in deze richting oriënteren en via een lange oprijlaan vanaf de Ceintuurbaan zal de entree te bereiken zijn. Op deze wijze wordt het gebouw vanuit de stad zichtbaar, iets dat tot op heden niet of nauwelijks het geval was. Het functioneren van het gebouw in haar omgeving zal hierdoor veranderen. Wat voorheen aan de achterzijde lag heeft nu als taak te functioneren als 'voorkant', maar het omgekeerde geldt ook. Aan de zijde van de Fesevurstraat zal het gebouw minder zichtbaar worden vanaf de openbare weg. Dit gebeurt echter zonder dat de kwaliteit van deze zijde van het gebouw wordt ontkend. De opening en de bijzondere gevel blijven en er is nog altijd een doorgang. Deze historische elementen zullen echter veel meer 'ontdekt' moeten worden dan dat ze direct zichtbaar zullen zijn.*

Grondgebonden woningen

- 7. Uitgangspunt voor het totale plangebied blijft, in overeenstemming met de wijkvisie, zoveel mogelijk grondgebonden woningen te realiseren. Echter gezien de bijzondere vorm van de bebouwing van het voormalige SMCD en het gekozen stedenbouwkundig concept, deze historische en kenmerkende bebouwing van het voormalige SMCD te handhaven en te herhalen in de nieuwbouw, is het niet mogelijk alle woningen grondgebonden te realiseren. Om de ontwikkelende partij zoveel mogelijk ruimte te geven een goed, hoogwaardig stedenbouwkundig en rendabel plan te realiseren is er voor de 3 blokken in de Geertruidentuin geen percentage opgenomen betreffende het aantal grondgebonden dan wel gestapelde woningen. De mogelijkheden worden deels begrensd door de aangegeven maximale bouwhoogtes, hoewel deze niet per definitie iets zeggen over het soort woningen dat gerealiseerd zal gaan worden. Immers ook*

(klassieke) herenhuizen zijn hoger dan de gemiddelde woning van 2 lagen met kap. De totale kwaliteit van het plan wordt daarbij ook niet alleen bepaald door het woningtype.

Naast het bestemmingsplan zullen ook het beeldkwaliteitsplan en de door de gemeente aangewezen supervisor zorgen voor voldoende waarborg dat uiteindelijk een kwalitatief hoogwaardig plan wordt gerealiseerd.

- 8. Het bestemmingsplan laat voor verschillende gebouwgedeeltes van het SMCD verschillende maximale bouw- en goothoogtes toe, hierbij wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogtes. Ook de huidige bebouwing van het SMCD kent hoogte verschillen welke op deze wijze kunnen worden gehandhaafd. Deze diversiteit in bouwhoogte is ook overgenomen voor de beide nieuwe blokken. Ook binnen deze blokken is het mogelijk in bouwhoogte te variëren. Op deze wijze kunnen de drie blokken ondanks een gelijke grondvorm door middels van diverse bouwhoogtes een eigen karakter creëren. De verschillen in maximale bouwhoogte zijn daarbij minimaal. Slechts de zusterflat gelegen aan de Ceintuurbaan wijkt in bouwhoogte duidelijk af van de overige bebouwing in het gebied. Deze (bestaande) hoogte is passend bij de ligging aan de Ceintuurbaan en zorgt binnen het stedenbouwkundige plan voor een contrasterend element. Daarbij is niet alleen de bouwhoogte visueel bepalend, ook de omvang, de vormgeving en de architectuur van de bebouwing zijn van belang. Tevens is het voormalige SMCD slechts een onderdeel van het totale concept. Alle gebouwen binnen het plangebied hebben een eigen uitstraling en zijn even belangrijk.*
- 9. De aanwezigheid van een halfondergrondse parkeergarage heeft geen invloed op het al dan niet kunnen realiseren van grondgebonden woningen. Het begrip grondgebonden woning wordt in dit kader gebruikt als tegenhanger van het begrip gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte in het plangebied is vastgelegd op de bestemmingsplankaart, door de aanwezigheid van een halfondergrondse parkeergarage mag deze maximale bouwhoogte niet worden overschreden.*

Locatie VV IJsselstreek

- 10. De beeldkwaliteit die gerealiseerd dient te worden op het terrein van VV IJsselstreek wordt mede bepaald door de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 9 van de voorschriften van het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o., door het beeldkwaliteitsplan Geertruidentuin e.o. en door de welstandsnota. Tevens zal de door de gemeente aangewezen supervisor toe zien op de planvorming en stedenbouwkundige uitwerking. De woningen aan de Van Calcarstraat zijn daarbij niet het enige oriëntatiepunt. Het terrein is gelegen in een gemêleerde omgeving waarbij het wordt omringd door zowel typische jaren '30 bebouwing als door naoorlogse bebouwing en individuele complexen zoals gelegen langs de Ceintuurbaan en op het ziekenhuisterrein.*
- 11. Het door leder1 gepresenteerde plan tijdens de informatieavond was slechts een verkenning, één van de mogelijke invullingen van het plangebied. Op basis van de uitwerkingsregels en het beeldkwaliteitsplan zijn ook andere invullingen mogelijk, met meer of zelfs minder dan de gepresenteerde 53 woningen. De gemeente ziet dan ook geen reden het aantal maximaal toegestane woningen in het plangebied aan te passen aan de schetsen van leder1.*

Locatie Fesevurstraat

- 12. Het bestemmingsplan is conform de afspraken aangepast waar het gaat om het vergroten van de Rollecatetuin.*

13. *In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de bebouwing op de naastgelegen terreinen zich richt naar de omgeving, naar de jaren '30 woningen en de rijwoningen in Keizerslanden-Zuid. Qua maat en schaal zullen de woningen moeten aansluiten op de bestaande woningen in de omgeving. Toch staan de woningen niet los van de Geertruidentuin. Om die reden is er voor gekozen een beperkte mate van het DNA toe te passen. De vereiste, 25% van het DNA toe te passen is een aanvulling op de normale welstandseisen die voor het gebied gelden. Naast het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota zal ook de door de gemeente aangewezen supervisor toezien op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan.*
14. *Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid ruime woningen te realiseren. De definitieve keuze betreffende de te realiseren woningen is aan de ontwikkelaar, zolang deze binnen de planvoorschriften vastgelegd in het bestemmingsplan blijft en voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan.*
15. *Het grondoppervlak van de locatie Fesevurstraat is verkleind nu een deel van de grond wordt bestemd voor de Rollecatetuin. Naar ratio van het afgenomen grondoppervlak is daarom het maximaal toegestane aantal woningen teruggebracht naar 15.*

Locatie Rode Kruisgebouw, Laboratorium en gymzaal

16. *De uitgangspunten die gelden voor het gebied met de wijzigingsbevoegdheid zijn gelijk aan de uitwerkingsregels zoals deze gelden voor het IJsselstreekterrein. Voor een onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar het antwoord onder nummer 10.*

Vormgeving solitaire gebouwen en zusterflat

17. *De architectonische kwaliteit wordt gewaarborgd middels het beeldkwaliteitsplan, de gemeentelijke welstandsnota en door de door de gemeente aangewezen supervisor.*

Parkeren

18. *De parkeernormen zoals vastgelegd in de bouwverordening van de gemeente Deventer zijn gebaseerd op de normen zoals aanbevolen door de CROW. Deze normen zijn uitgesplitst naar functie en gebruik, en naar locatie. Voor woningen in het buitengebied gelden daardoor andere normen dan voor woningen in de binnenstad, of in omliggende woonwijken. Voor woningen geldt daarnaast ook een splitsing gebaseerd op de woningwaarde. Duurdere woningen hebben een hogere parkeernorm dan goedkope woningen. Afhankelijk van de te realiseren woningen binnen het plangebied zal worden bepaald of een parkeernorm van 1,7 geldt, of een andere norm.*
19. *In de vastgestelde parkeernormen is reeds rekening gehouden met bezoekersparkeren. Per woning is de norm 0,3 parkeerplaats voor bezoekers.*
20. *De toegankelijkheid van de garages wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De ontwikkelaar is gehouden voldoende bezoekersparkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk te laten zijn.*

KMR en bedrijven aan huis

21. *Binnen het plangebied zijn 3 locaties aangewezen waarbinnen het is toegestaan kantoren, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen te realiseren; in de zusterflat, het nieuwe solitaire gebouw en in het gedeelte van blok 3 dat aan de Ceintuurbaan is gelegen. Dit wil echter niet zeggen dat al deze gronden en gebouwen ook daadwerkelijk gebruikt mogen worden voor deze doeleinden. In artikel 8.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan is hiervoor een beperking opgenomen. Binnen de*

bestemmingsvlakken of delen daarvan met op de plankaart de aanduiding 'KMR' mogen slechts kantoren, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd tot een gezamenlijk brutovloeroppervlak van 300 m². Per bestemmingsvlak of een deel daarvan kan 300 m² brutovloeroppervlak aangewend worden voor de realisatie van kantoren, maatschappelijke en/ of recreatieve voorzieningen. In het totale plangebied blijft de hoofdfunctie wonen, maar door toevoeging van niet-woonfuncties ontstaat een gemeleerd, stedelijk woonmilieu. In de plansystematiek is gekozen van een absolute begrenzing in plaats van een percentage, zoals de inspreker wenst. Door een absolute begrenzing is echter vooraf duidelijker wat wel en niet acceptabel is. Indien een percentage wordt gehanteerd is de oppervlakte flexibel en afhankelijk van de oppervlakte en hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing. Toetsing en handhaving worden daardoor complexer. Gezien het feit dat 3 x 300 m² brutovloeroppervlak gering is voor het realiseren van een of enkele buurt ondersteunende voorzieningen is de gemeente van mening dat het niet noodzakelijk is deze verder te beperken.

22. *Voor een invulling van de toegestane functie KMR in het solitaire gebouw in de tuin moet gedacht worden aan buurtondersteunende functies, zoals kinderopvang, een ontmoetingscentrum en/ of voorzieningen ter ondersteuning van de openbare tuin zoals een lunchroom of theesalon/koffiebar. Deze voorzieningen zullen niet zodanig van karakter zijn, mede ook gezien de beperkte toegestane oppervlakte, dat zij extra verkeer zullen genereren. Indien de voorzieningen worden gerealiseerd te midden van de openbare tuin zullen zij het gebruik en het openbare karakter hiervan moeten ondersteunen en versterken. In de tuin en over de paden mag geen verkeer komen, alleen voetgangers en fietsers dit geldt ook voor (de bezoekers van) de voorzieningen.*
23. *Voor de diverse voorzieningen gelden eigen parkeernormen gebaseerd op de normen van de CROW. Bij realisatie van deze voorzieningen zal, evenals bij het realiseren van woningen, moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Dit kan aan de randen of in de parkeergarages. Voor bedrijven aan huis geldt dat deze zo kleinschalig zijn dat daar in principe geen extra verkeersdruk van uitgaat. In de nota beroep en bedrijf aan huis is ook opgenomen dat het realiseren van een bedrijf aan huis slechts passend is binnen de woonbestemming indien er geen extra parkeerdruk of verkeerstoename mee gemoeid is. Deze criteria gelden ook in het kader van dit bestemmingsplan.*

Verkeer en parkeren IJsselstreeklocatie en bestaande voorzieningen

24. *Het is niet reëel en in strijd met jurisprudentie te verwachten dat de aanvrager ook de eventueel bestaande parkeerproblemen in de buurt of de parkeerproblemen van anderen in het gebied dient op te lossen. In de planontwikkeling zal daarom worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuw te ontwikkelen functies.*
25. *De inrichting van wegen en openbaar gebied is iets van feitelijke aard. In een bestemmingsplan worden gronden slechts bestemd voor een bepaald gebruik, zo is binnen het plangebied voorzien in ondergrondse, halfondergrondse en parkeervoorzieningen op maaiveld. Het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in de straat en het invullen van de straatinrichting vallen niet binnen de scope van een bestemmingsplan. Een precieze invulling voor de straatinrichting is op dit moment van de planvorming ook nog niet bekend. Uitgangspunt bij nieuwe bebouwing is inderdaad om parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. De bewoners van de bestaande woningen aan de Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevurstraat parkeren grotendeel in de openbare ruimte (op straat). Deze situatie zal ook in de toekomstige situatie blijven bestaan. Daarbij zal zorgvuldig worden omgegaan met de openbare ruimte en wordt het aspect leefbaarheid zeker meegenomen. De woonstraten zullen volgens de richtlijnen die het CROW vanuit haar programma duurzaam veilig stelt, worden ingericht. Naast langsparkeren zijn andere invullingen mogelijk, bijvoorbeeld*

gegroepeerd langsparkeren in parkeerhavens afgewisseld met groen.

26. *Het Van Doetinchemplein valt buiten het plangebied wat betekent dat hier in het kader van dit plan geen veranderingen zullen plaatsvinden. Voor de overige straten geldt dat ook hier bij de uiteindelijke inrichting zal worden gekeken naar de CROW richtlijnen voor duurzaam veilig. Op dit moment is nog geen specifieke inrichting bekend. Uiteraard zal ook bij de uitvoering van werkzaamheden (tijdelijke situatie) aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid. Indien nodig neemt de gemeente maatregelen.*
27. *De Ceintuurbaan is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan hetgeen betekent dat aan deze weg zelf geen grote veranderingen zullen plaatsvinden in het kader van dit plan. Het verkeer naar de parkeergelegenheid op het nieuw te ontwikkelen terrein zal wel deels via in- en uitritten aan de zijde van de Ceintuurbaan het terrein oprijden en verlaten. Er zal dus vanzelfsprekend aandacht worden besteed aan veilige uitritconstructies..*
28. *Het Van Doetinchemplein is gelegen buiten het plangebied, de mogelijkheid om het stratenpatroon te wijzigen zoals opgenomen in de toelichting heeft geen betrekking op het Van Doetinchemplein, maar betreft slecht de gronden binnen het gebied met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar wonen (uit te werken)". In het kader van dit plan zullen geen veranderingen plaatsvinden op het Van Doetinchemplein.*

Groen en water

29. *In het beeldkwaliteitsplan is analyse gemaakt van de bomen in de huidige situatie. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de bestaande bomen zoveel mogelijk moeten worden behouden en ingepast. Bij de planrealisatie dienen gegevens omtrent de vitaliteit en omvang van de bomen geraadpleegd te worden. Binnen de boomkroonprojectie kan niet worden gebouwd.
De binnen het plangebied aanwezige waardevolle en beschermwaardige bomen worden daarnaast middels de (toekomstige) bomenverordening voldoende beschermd. Deze bomenverordening kan evenals het bestemmingsplan worden beschouwd als een gemeentelijke verordening. Via een bestemmingsplan is het daarom niet gebruikelijk de individuele boom te beschermen. Door de (toekomstige) bomenverordening heeft het bestemmen van een boom namelijk geen toegevoegde waarde en leidt dit tot een dubbele bescherming die niet noodzakelijk is en alleen maar extra vergunningen met zich mee brengt. Hetzelfde geldt bij monumenten. Ook monumenten worden als zodanig niet (meer) bestemd in een bestemmingsplan, omdat daarvoor andere beschermingsinstrumenten bestaan, zoals de Monumentenwet en - vergunning. Met de (toekomstige) bomenverordening geldt voor bomen hetzelfde.

Daarbij is voor het rooien, kappen, verplanten, alsmede het verrichten van handelingen, zowel boven-, als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolgen kunnen hebben, is een kapvergunning nodig en in dat kader wordt bekeken of het om een waardevolle dan wel beschermwaardige boom gaat. Door de kapvergunning zijn de bomen voldoende beschermd.*
30. *De huidige vijver waarover de insprekers spreken is gelegen op particuliere grond. Particuliere waterpartijen als deze worden vaak niet als dusdanig bestemd in een bestemmingsplan. Ook waterpartijen in openbaar gebied worden alleen tot "water" bestemd indien zij van betekenis zijn voor de stedelijke waterstructuur, het waterbeheer of een ecologisch functie hebben. Wel is het veelal toegestaan binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' waterpartijen aan te leggen, zoals ook in onderhavig bestemmingsplan het geval is. Tevens is het mogelijk om in particuliere tuinen waterpartijen aan te leggen. Door waterpartijen niet direct te bestemmen, maar*

de mogelijkheden op te nemen in bredere bestemmingen als 'Groen' en 'Verkeer' ontstaat voldoende flexibiliteit en vrijheid om een passende, kwalitatief hoogwaardige en gebruiksvriendelijke openbare ruimte te ontwerpen.

Bodemkwaliteit

31. *Het bodemonderzoek is door de gemeente nogmaals beoordeeld. Op de gemaakte op- en aanmerkingen door de inspreker zal hieronder worden ingegaan. De tekst van de inspraakreactie is opgenomen en daaronder is cursief de reactie van de gemeente weergegeven.*

Historisch onderzoek

Wij vinden dat er een onvolledig historisch onderzoek uitgevoerd is. De milieuvergunning dient meegenomen te worden in een historisch onderzoek. Dit is niet gebeurd volgens pagina 5 van het rapport, waardoor dit niet voldoet aan de norm.

De milieudossiers van de locatie zijn door het adviesbureau ingezien. De milieuvergunning zelf is volgens het Arcadis bodemonderzoek niet beoordeeld. De vergunning is door de gemeente aanvullend beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat één verdachte activiteit in het Arcadisrapport onvoldoende is onderzocht. Het betreft de opslag van afvalwater in een vuilwaterkelder. Ter plekke van deze opslagvoorziening is daarom aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.5).

Citaat pagina 5: “enkelelekkak waren geplaatst”. Er zijn meldingen dat het niet in orde is. Dus is de situatie verdacht ongeacht de situatie bij een nacontrole. Dus dienen de meldingen meegenomen te worden in het onderzoek. Dit is nu niet gebeurd.

In de milieucontrole wordt melding gemaakt van onjuiste opslag van olie of chemicaliën, doordat een lekkak ontbreekt. Na hercontrole blijkt uit het milieudossier dat de situatie opgeheven is door de plaatsing van een lekkak en dat er geen lekkages geconstateerd zijn.

Ondergrondse tanks en saneringen

Er zijn geen certificaten aanwezig van de saneringen van de tanks (pagina 6, Arcadis rapport). Dus maken wij ons zorgen over mogelijke risico's voor bewoners en omwonenden. Er is door het ontbreken van de certificaten geen afstemming tussen bron en parameterpakket in het bodemonderzoek. Hierdoor kan de kwaliteit van het onderzoek niet goed zijn.

De tanks en de bodemverontreiniging met minerale oliecomponenten ter plaatse van het ketelhuis zijn verwijderd. Tevens is de tank ter plaatse van bedrijfsbureau TD verwijderd. Resultaten zijn beschreven in het evaluatierapport opgesteld door Hunneman Milieu Advies (kenmerk 96.02.182, d.d. december 1996). Gesteld kan worden dat de ondergrondse tanks zijn verwijderd en afgevoerd. Onder de bebouwing is een kleine restverontreiniging met minerale oliecomponenten in de grond achtergebleven. Na sloop van de panden zal deze restverontreiniging in beeld worden gebracht en worden gesaneerd. Hiermee zijn de risico's weggenomen ter plaatse van voornoemde tanks.

Ter plaatse van de oude en voormalige apotheek zijn tijdens het bodemonderzoek, uitgevoerd door Rijkshogeschool IJselland en Tauw, geen gegevens voorhanden. De 2 tanks nabij de oude en huidige apotheek zijn -gezien de activiteiten in het verleden- inderdaad niet afdoende onderzocht. Dit is alsnog conform BOOT gebeurd (zie paragraaf 5.5).

Verder blijkt nu ook nergens uit of het leidingentraject, welke behoren tot de ondergrondse tanks, is onderzocht. Vulpunt, ontluchtingspunt en leidingwerk horen meegenomen te worden in het onderzoek. Informatie over de tank is bijvoorbeeld ook terug te vinden in het Wet milieubeheer dossier.

Ter plaatse van de door Hunneman gesaneerde tanks zijn de leidingen, vulpunten en ontluchtingspunten ook verwijderd. Deze punten lagen binnen de contour van de ontgraven verontreinigde grond. Hiermee is voldoende aangetoond dat geen bodemverontreiniging, welke technisch verwijderd kon worden, aanwezig is. Ter plaatse van zowel de oude als de nieuwe apotheek zijn -conform BOOT- het leidingwerk, vul- en ontluchtingspunten in het aanvullende onderzoek meegenomen.

Resultaten aanvullend onderzoek

Ter plaatse van de voormalige tanks bij de oude en nieuwe apotheek en de vuilwaterkelder is in oktober 2007 aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Tauw (projectnummer 4552901). De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- Ter plaatse van de voormalige tank bij de oude apotheek zijn in de grond licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond;*
- Ter plaatse van de voormalige tank bij de huidige apotheek zijn in de grond en het grondwater geen gehalten aan minerale olie aangetoond boven de streefwaarden;*
- Bij de vuilwaterkelder is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De in het mengmonster aangetoonde gehalten aan koper en zink zijn bij uitsplitsing niet aangetoond in gehalten boven de streefwaarden. Dit is nogmaals bevestigd door de uitvoering van een heranalyse van de separate monsters. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.*

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen bezwaren voor de geplande ontwikkeling van de locatie.

Veldonderzoek (rapport Arcadis Herstructurering St. Geertruidentuin)

De boringen zijn niet diep genoeg doorgezet bij de tanks. In het verleden, en dat is nog steeds zo, moestdan wel goed oplosbaar zijn in water.

Door Arcadis is als hypothese gesteld dat er geen verdachte locaties, op de restverontreiniging na, aanwezig zijn. Dit als uitgangspunt nemende zijn de boringen en peilbuizen op een juiste wijze geplaatst en de grond bemonsterd.

Men heeft verdachte monsters gemengd (pagina 12 tabel 4.3). Mengen mag niet, tenzij er een goede motivatie voor aanwezig is. En de motivatie ontbreekt in het rapport.

In vrijwel de gehele bovengrond van de locatie is zintuiglijk een zwak tot plaatselijk matige bijmenging met baksteen waargenomen. De bovengrondmonsters zijn op basis hiervan gemengd. De analyseresultaten geven een lichte verontreiniging met zware metalen en/of PAK in de bovengrond aan. Deze resultaten geven geen aanleiding tot de aanwezigheid van een sterke verontreiniging. De mengmonster samenstelling heeft derhalve op een juiste wijze plaatsgevonden.

Een peilbuis bij een oliehoudende bron behoort snijdend te staan met de actuele grondwaterstand. Volgens tabel 4.4 op pagina 13 stat geen enkele peilbuis snijdend! Snijdend wil zeggen.....peilbuis zitten!!

Door Arcadis is -behoudens de restverontreiniging- de strategie onverdacht gehanteerd. Op basis van deze strategie is het niet noodzakelijk om peilbuizen snijdend te plaatsten. Daarnaast is tijdens het onderzoek zintuiglijk geen minerale olie waargenomen, waardoor het snijdend plaatsten van de peilbuizen derhalve niet noodzakelijk is geweest. De peilbuizen zijn derhalve op een juiste wijze geplaatst.

Het veldwerk is op 6 en 7 juli 2006 verricht en de grondmonsters zijn op 7 juli ontvangen bij het laboratorium. Het laboratorium moet op haar certificaat aangeven hoe de monsters zijn ontvangen. Het is dus maar de vraag of de monsters in de tussenliggende tijd gekoeld geweest zijn. Op vrijdag 7 juli 2006 was het erg warm. Voor grondwater een gelijk verhaal. Die monsters zijn op één dag genomen maar moeten gekoeld en geconserveerd naar het laboratorium gebracht worden. Niet duidelijk is of dat hier het geval is geweest.

Op bladzijde 10 van de rapportage van Arcadis is aangegeven dat de veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de SIKB-BRL 2000. In de SIKB-BRL 2000 zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot koeling van genomen monsters. Aangezien Arcadis gecertificeerd is voor de uitvoering van werkzaamheden conform de SIKB-BRL 2000 mag worden aangenomen dat de koeling van de monsters op een correcte manier heeft plaatsgevonden.

Sloop

32. *In de ketenafpraak gemaakt tussen het Deventer Ziekenhuis (DZ) en de gemeente Deventer is opgenomen dat het DZ in de verkoopovereenkomst opneemt dat de ontwikkelaar verplicht is zo spoedig als praktisch gesproken redelijkerwijs mogelijk is na de verkrijging van de locatie de bebouwing die de ontwikkelaar niet zal handhaven in het kader van de herontwikkeling te slopen met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving en de in het maatschappelijke verkeer geldende zorgvuldigheid. Tevens wordt opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is om voor zover de ontwikkelaar bebouwing handhaaft, het terrein gedurende de ontwikkelfase in een (sociaal) veilige toestand te houden. Op deze wijze wordt voldoende gewaarborgd dat overlast en onveilige situaties worden voorkomen.
De ontwikkelaar, welke reeds bekend is, heeft tevens reeds aangegeven de tijd tussen het verhuizen van het ziekenhuis en de sloop van bestaande delen zo kort mogelijk te willen houden, zowel uit financiële als veiligheidsredenen.*
33. *Er is door het ingenieursbedrijf Aveco de Bondt een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de resultaten van de analyses kan worden gesteld dat er asbesthoudende materialen in het ziekenhuis op de locatie St. Geertruiden aanwezig zijn. Deze materialen dienen voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop door een erkend asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Op grond van de flora- en fauna wet mogen aanwezige dieren in principe niet worden gestoord, dit geldt ook bij werkzaamheden betreffende de verwijdering van asbest. Echter gezien de locaties van de aanwezige asbest en beperkte aanwezigheid van vleermuizen en andere beschermde dieren lijkt de flora- en fauna wet geen belemmering te zijn.*

34. *In de ketenafpraak tussen de gemeente en het DZ is opgenomen dat het terrein gedurende de ontwikkelingsfase in een (sociaal) veilige toestand moet worden gehouden. Het bestrijden van overlast door ongedierte behoort hier ook toe. De ontwikkelaar zal erop worden gewezen dat er in het verleden elders in Deventer problemen zijn geweest met ongedierte zodat daar rekening mee kan worden gehouden en noodzakelijke maatregelen kunnen worden getroffen.*

Boren in plaats van heien

35. *De wijze van funderen en de noodzaak tot heien of boren is in dit stadium van de planontwikkeling nog niet bekend, daarvoor zullen ter plaatse eerst onderzoeken moeten worden verricht. Deze onderzoeken zijn niet eerder mogelijk dan na de sloop van de bestaande bebouwing. De problemen uit het verleden zullen bij de ontwikkelaar kenbaar worden gemaakt. Bij de keuze en de beoordeling van de te gebruiken bouwtechniek zal hiermee rekening worden gehouden.*

8.4 Politieke Markt

Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn besproken in de Politieke Markt op 13 december 2006. Geconcludeerd kan worden dat de raad zich op hoofdlijnen in het voorontwerp kan vinden en dat de raad blij is met het feit dat de wethouder er in is geslaagd met alle betrokken partijen tot een oplossing te komen voor de Rollecatetuin. Verzocht is het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Daarnaast maakt de raad enkele opmerkingen en stelt ze enkele vragen met betrekking tot de openbaarheid van de Geertruidentuin. Met name het hek rondom het hele terrein en de geplande woningbouw aan de Fesevurstraat versterken de geslotenheid van het terrein dat een 'vrij toegankelijke stadstuin' moet worden. Met name de woningen links en rechts van het pad kunnen het effect hebben van een poortgebouw wat de geslotenheid van wat er achter ligt vergroot. Tevens neemt de woning rechts van het pad het uitzicht op het SMCD weg. De geslotenheid wordt hierdoor opnieuw versterkt.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is conform de afspraken aangepast waar het gaat om het vergroten van de Rollecatetuin.

De Geertruidentuin is een voor het publiek toegankelijke tuin op een bijzondere locatie in de stad. Deze bijzondere plek wordt gemarkeerd door de tuin symbolisch middels een rondgang en hekwerk af te scheiden van haar omgeving. Het hekwerk draagt tevens bij aan het karakter van de tuin, het is een inrichtingselement. Een vergelijking kan worden gemaakt met hekwerken rond stadsparken in binnen- en buitenland. De hekken zullen aan alle zijden worden voorzien van voldoende openingen om de toegankelijkheid van de tuin te waarborgen.

De woningen aan de Fesevurstraat bevinden zich aan de achterzijde van het complex. In tegenstelling tot de huidige situatie zal de hoofdingang van het nieuwe woonblok in de voormalige SMCD wordt gerealiseerd aan de Ceintuurbaan. Op deze wijze wordt het gebouw vanuit de stad zichtbaar, iets wat tot op heden niet of nauwelijks het geval was. Het functioneren van het gebouw in haar omgeving zal hierdoor veranderen. Wat voorheen aan de achterzijde lag heeft nu als taak te functioneren als 'voorkant', maar het omgekeerde geldt ook. Aan de zijde van de Fesevurstraat zal het gebouw minder zichtbaar worden vanaf de openbare weg. De opening en de bijzondere gevel blijven gehandhaafd, er is nog altijd een doorgang waardoor de Geertruidentuin toegankelijk is.

Voorschriften

vastgesteld bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.

I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1 *het plan*

het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o., vervat in deze voorschriften, de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, en de plankaart;

2 *de plankaart*

de kaart (nr. 19-240-20), die deel uitmaakt van het plan;

3 *aan- of uitbouw*

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

4 *ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

5 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

6 *bebouwingspercentage*

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak of in voorkomend geval het bouwvlak, boven peil, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

7 *beroepsactiviteit aan huis*

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie; onder deze activiteiten zijn niet begrepen horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsmatige activiteit;

8 *bestaande voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud*

voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud, zoals die of dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

9 *bestemmingsgrens*

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;

10 **bestemmingsvlak**

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begrensd vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

11 **bijgebouw**

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;

12 **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

13 **bouwgrens**

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

14 **bouwvlak**

een op de plankaart door bouwgrenzen begrensd vlak van gronden waarbinnen gebouwen zijn toegestaan;

15 **bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

16 **brutovloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

17 **detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

18 **gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

19 **horeca (II en IIIb)**

1. horeca II:

vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en/of gelegenheid tot overnachten wordt geboden, en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants en andere eetgelegenheden, traiteurs en hotels, en

2. horeca IIIb:
vormen van horeca, waar naast kleine etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, welke vormen zich naar exploitatie en openingstijden richten op winkelvoorzieningen en doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals snackbars, broodjeszaken, lunchrooms en coffeeshops;

20 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;

21 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

22 peil

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

23 recreatieve voorzieningen

voorzieningen ter zake van recreatie binnen gebouwen, zoals tafeltennis-, fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar de aard vergelijkbare voorzieningen; onder recreatieve voorzieningen is hier geen horeca, seksinrichting of speelautomatenhal begrepen;

24 scheidingslijn

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, waarvoor verschillende bouw- of andere bepalingen gelden;

25 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

26 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

27 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1 *de goothoogte van een gebouw*

vanaf peil tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2 *de hoogte van een bouwwerk*

vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, op of aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals lift- en trappenhuisopbouwen, balustrades, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

3 *de inhoud van een gebouw*

boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerks dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;

4 *de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk*

de oppervlakte van de verticale projectie van het gebouw of ander bouwwerk op het onderliggende horizontale vlak, buitenwerks en tot harten van scheidsmuren; uitstekende ondergeschikte bouwdelen van beperkte omvang, zoals dakoverstekken, entreeoverkappingen, open buitentrappen en gevelelementen niet meegerekend.

II Algemene beschrijving in hoofdlijnen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 *Streefbeeld*

Hoofddoelstelling van het plan is: in het gebied van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis een omgeving realiseren van een kwalitatief hoogwaardige invulling qua ruimtegebruik, stedenbouw en beeldkwaliteit.

In aanvulling op de overige bepalingen in het plan -in de voorschriften en op de plankaart- met betrekking tot ruimtegebruik en stedenbouw, is in het Beeldkwaliteitplan een aantal doelstellingen en kenmerken aangegeven met betrekking tot beeldkwaliteit, waarvan de realisering wordt nagestreefd.

Samengevat worden uit dat plan de volgende doelstellingen en kenmerken nagestreefd:

Beeldkwaliteit

- a. het beeld wordt in hoofdzaak bepaald door drie op zichzelf staande gebouwcomplexen; deze staan los van elkaar in een groene tuin-/parkomgeving;
- b. de karakteristieke stijlelementen en hoofdropzet van de bestaande, te handhaven oorspronkelijke ziekenhuisbebouwing worden als uitgangspunt gehanteerd voor de twee nieuw te bouwen complexen;
- c. de in de tuin-/parkomgeving voorkomende boombeplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd;
- d. de tuin-/parkomgeving met de daarin voorkomende padenstructuur krijgt deels een publiek, deels een particulier karakter; met de regie en het beheer wordt zorgvuldig omgegaan;
- e. het oorspronkelijke ziekenhuisgebouw en het nieuwe gebouwencomplex aan de Ceintuurbaan worden daarop gericht;
- f. het nieuwe gebouwencomplex aan de Ceintuurbaan heeft een stedelijke wand, met daarin ruimte voor maatschappelijke en andere stedelijke voorzieningen;
- g. binnen de hoofdropzet van de gebouwencomplexen in een "groene setting" is er ruimte voor diversiteit aan invullingen en uitzonderingen.

3.2 *Wijze van nastreven*

De in het vorige lid aangegeven, kwalitatieve doelstellingen en andere uitspraken betreffende het streefbeeld, worden in hoofdlijnen op de volgende wijzen nagestreefd. In ieder geval het gemeentebestuur toetst daaraan en geeft daaraan uitvoering:

- a. bij de uitoefening van de hierna in de voorschriften aangegeven bevoegdheden, voor zover daarbij inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 1 (Streefbeeld) is voorgeschreven;
- b. bij het (her)inrichten van openbare buitenruimten;
- c. bij gronduitgifte en bij andere vormen van medewerking aan de realisering van het plan, zonedig door het daarbij stellen van voorwaarden, die specifiek op realisering van de doelstellingen zijn gericht.

III Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsvoorschriften

De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en (fiets-) en voetpaden en bovendien voor:
- b. speelvoorzieningen;
- c. watergangen en -partijen, en;
- d. een auto-ontsluiting en andere verkeersvoorzieningen met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting".

4.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties	10 m
beeldende kunstwerken	6 m
speelvoorzieningen	4 m
overige andere bouwwerken	2 m

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen een gymzaal, en bovendien voor:
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen, en paden.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen,
- b. andere bouwwerken, zoals masten, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
- b. de goothoogte en hoogte van gebouwen als bedoeld in lid 5.2.1, onder a, mogen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<u>bouwwerken</u>	<u>max. hoogte</u>
luifels, vlaggen- en andere masten	5 m
erf- of perceelafscheidings	1,2 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen,
en bovendien voor:
- b. een auto-ontsluiting en andere verkeersvoorzieningen met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting",
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "ondergrondse parkeervoorzieningen", en
- d. parkeervoorzieningen op maaiveld, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "parkeervoorzieningen op maaiveld", met ten hoogste het daarin aangegeven aantal parkeerplaatsen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergrondse gebouwen alsmede andere bouwwerken, ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 6.1, onder c, en
- b. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings, pergola's en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

6.2.2 Bouwen

Van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1, mag de hoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
erf- of perceelafscheidings	1,2 m
overige, andere bouwwerken	5 m

6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.3.1 Vrijstelling tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van het uitsluitend aan woningen bouwen van ondergeschikte gebouwen, zoals tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen:

- a. tot een oppervlakte van 6 m² per woning, en
- b. tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

6.3.2

Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14, (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een hoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

Artikel 7 Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven met de nadere bestemming die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

code nadere bestemming	nadere bestemming
V - W	a. wegen, met ten hoogste twee rijstroken, met met een ontsluitings- en verblijfsfunctie en bovendien voor: b. fiets- en voetpaden, c. parkeervoorzieningen, d. bermen en andere groenvoorzieningen, e. speelvoorzieningen, f. watergangen en andere waterpartijen, en g. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen
V - PA	a. voetpaden en langzaamverkeersroute, b. speelvoorzieningen

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, en
- bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken.

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max.hoogte
gebouwen	4 m
lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstallaties straatmeubilair en beeldende kunstwerken	15 m
- Overige andere bouwwerken (in het bijzonder afscheidingen, hekwerken en poorten) zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, en bovendien voor:
- b. kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met inbegrip van horeca (II en IIIb) tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m², binnen bestemmingsvlakken of delen daarvan met op de plankaart de aanduiding "kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen", met dien verstande dat per aanduiding een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van maximaal 450 m² is toegestaan';
- c. ondergrondse of halfondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "(half)ondergrondse parkeervoorzieningen";
- d. een ondergrondse auto-ontsluiting met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting".
- e. beroep aan huis, en
- f. tuinen en erven.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen gestapelde en niet-gestapelde woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
- c. ondergrondse gebouwen alsmede andere bouwwerken, ten behoeve van parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 8.1, onder c, en
- d. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken of door scheidingslijnen begrensde delen daarvan, mag het bebouwingspercentage ten hoogste zoveel bedragen als:
 1. op de plankaart in het bouwvlak of deel daarvan is aangegeven, of
 2. de som van de aangegeven bebouwingspercentages in geval in het bouwvlak of deel daarvan meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven;
- b. de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan:
 1. op de plankaart, met inachtneming van scheidingslijnen, is aangegeven met daarbij het maximale bebouwingspercentage waarvoor de aangegeven goothoogte en hoogte als maximum gelden, of
 2. de bestaande goothoogte en hoogte, in geval de goothoogte en hoogte niet op de plankaart zijn aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen binnen een op de plankaart voorkomende aanduiding "hof" op een vlak van gronden met een lengte en een breedte die niet minder mogen bedragen dan op de plankaart in die aanduiding is aangegeven, boven peil geen gebouwen worden gebouwd;

- d. binnen bouwvlakken met op de plankaart de code hv:
1. mogen uitsluitend niet-gestapelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen worden gebouwd,
 2. mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen, en
 3. mag de afstand van de voorgevels van de woningen tot de grens met de bestemming "Verkeer-Wegen" niet minder dan 5 m bedragen;
- e. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken met op de plankaart de code hv, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning waarbij ze horen;
- f. van aan- of uitbouwen mag de diepte, gemeten uit de gevel van de betreffende woning en de verlengden daarvan niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 50 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder a;
- h. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- i. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:
- | bouwwerken | max. hoogte |
|------------------------------|-------------|
| erf- of perceelafscheidingen | 1,2 m |
| overige, andere bouwwerken | 5 m |
- j. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "voetgangersdoorgang" dient bij het bouwen, boven peil, een voetgangersdoorgang te worden opengehouden met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m en een breedte van ten minste 6 m;
- k. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "overbouwing" dient bij het bouwen, boven peil, een voetgangersdoorgang te worden opengehouden met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

8.3.1 Omvang beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Vrijstelling overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2 onder e, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een hoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen

8.4.2 *Vrijstelling tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2, onder c, ten behoeve van het uitsluitend aan woningen bouwen van ondergeschikte gebouwen, zoals tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen:

- a. tot een oppervlakte van 6 m² per woning, en
- b. tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

8.4.3 *Vrijstelling hoogte erf- of perceelafscheidings*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2, onder i, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn:

- a. tot een hoogte van 2 m

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

Artikel 9 Wonen - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Wonen - Uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en beroep aan huis,
- b. tuinen,
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder begrepen wegen met ten hoogste twee rijstroken,
- d. fiets- en voetpaden,
- e. parkeervoorzieningen,
- f. speelvoorzieningen,
- g. bermen en andere groenvoorzieningen,
- h. watergangen en andere waterpartijen, en
- i. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden, als bedoeld in lid 9.1, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen), uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
 2. bij een en ander behorende andere bouwwerken;
- b. binnen het bestemmingsvlak met op de plankaart de code I mag het aantal woningen niet meer dan 60 bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van het aantal te bouwen woningen als gestapelde woningen mag worden gebouwd en dat de hoogte van de woningen niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- c. binnen het bestemmingsvlak met op de plankaart de code II mag het aantal woningen niet meer dan 15 bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend als niet-gestapelde woningen mogen worden gebouwd en dat de goothoogte van de woningen maximaal 7 m en de hoogte maximaal 11 m mag bedragen;
- d. het uitwerken geschiedt zodanig dat het bepaalde in respectievelijk artikel 6 (Tuin), 7 (Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden) en 8 (Wonen), zoveel mogelijk van toepassing is.

9.3 Voorlopige bouwverbod en anticipatie

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, en
- b. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en tegen het ontwerp van de uitwerking geen zienswijzen zijn ingebracht.

IV Algemene bepalingen

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Op enig terrein mag niet zodanig worden gebouwd, dat daardoor op hetzelfde of een ander terrein een toestand, die aan het plan voldoet, daaraan niet meer zou voldoen of een afwijking van het plan zou worden vergroot.

Artikel 11 Algemene gebruiksbepalingen

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt, het gebruik als of ten behoeve van een seksinrichting.

11.2 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 11.1 , is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

11.3 Vrijstelling van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.1 , indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene vrijstellingsbepalingen

12.1 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 100 m³ mag bedragen ;
- b. uitsluitend indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bouwgrenzen, scheidingslijnen, voorgevelrooilijnen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages ;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot een hoogte van 40 m vanaf peil, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie .

12.2 Procedure bij vrijstelling

Het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder a, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen en onder d en e, geschiedt met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen).

Artikel 13 Algemene wijzigingsbepalingen

13.1 *Wijziging naar "Wonen - uit te werken"*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en voor zover de ter plaatse aanwezige voorzieningen als zodanig of in hun huidige vorm redelijkerwijs niet meer nodig zijn of niet meer voldoen, de bestemmingen van de gronden met op de plankaart de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar wonen (uit te werken)" te wijzigen in de bestemming "Wonen - Uit te werken", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- het aantal woningen op de gronden in het nieuwe bestemmingsvlak mag niet meer dan 40 bedragen;
- de hoogte van woningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- bij eventuele herinrichting van de in het gebied aanwezige verkeersvoorzieningen dient de verkeersontsluiting via de H.G. Gooszenstraat en de Van Calcarstraat gewaarborgd te blijven;
- het uitwerken geschiedt zodanig dat het bepaalde in respectievelijk artikel 6 (Tuin), 7 (Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden), 8 (Wonen) en 9 (Wonen - Uit te werken), zoveel mogelijk van toepassing is.

13.2 *Wijziging grenzen bestemmingen en aanduidingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), de grenzen van bestemmingen en aanduidingen, en scheidingslijnen op de plankaart als volgt te wijzigen:

- van vlakken met de hierna vermelde bestemmingen en aanduidingen mogen de grenzen met ten hoogste de daarbij aangegeven maat worden verschoven en mogen de oppervlakten met ten hoogste de daarbij aangegeven percentages worden verkleind of vergroot:

vlakken met de bestemming / aanduiding	max. grens- verschuiving	max. oppervlaktewijziging	
Groen	5 m	- 5%	+ 20 %
Tuin	5 m	- 5%	+ 20 %
Verkeer-Wegen / Verkeer - Paden	10 m	- 10%	+ 10 %
Wonen	5 m	- 20%	+ 20 %
Wonen - Uit te werken	10 m	10%	+ 10 %
vlakken met de aanduiding			
(half)ondergrondse parkeervoorzieningen	10 m	- 20%	+ 20 %
ondergrondse parkeervoorzieningen	10 m	-- 20%	+- 20 %
parkeervoorzieningen op maaiveld	10 m	- 20%	+ 20 %

- scheidingslijnen mogen uitsluitend binnen de betreffende bestemming met ten hoogste 5 m worden verschoven;

Artikel 14 Algemene procedurebepalingen

In de gevallen dat in deze voorschriften toepassing van deze procedurebepalingen is voorgeschreven, gelden de volgende bepalingen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstellingverlening, wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e. de aanbieding ter goedkeuring van een besluit tot wijziging of uitwerking aan gedeputeerde staten gaat vergezeld van de ingediende zienswijzen en de beslissing daaromtrent van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de aanbieding ter goedkeuring achterwege blijft, voor zover:
 1. gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat een wijziging of uitwerking hun goedkeuring niet behoeft, én
 2. gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging of uitwerking niet van zienswijzen daaromtrent is gebleken.

V Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 11 , lid 11.1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

16.1 Overgangsrecht bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip rechtens is of mag worden gebouwd, en dat afwijkt van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel - bepaalde, mag als zodanig op de bestaande plaats en in de bestaande omvang blijven staan en mag, mits de afwijkingen niet worden vergroot:

- a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of
- b. geheel worden vernieuwd, indien het door een calamiteit is getroffen, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen.

16.2 Vrijstelling vergroten bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het betreffende bouwwerk tot 110% van de bestaande inhoud, mits de overige afwijkingen niet worden vergroot.

16.3 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

16.4 Uitsluiting van overgangsrecht gebruik

Lid 16.3 is niet van toepassing indien:

- a. het betreft een in dat lid bedoeld gebruik dat reeds in afwijking van het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan is begonnen ná het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dat bestemmingsplan, én
- b. burgemeester en wethouders tijdig aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

Artikel 17 Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.