

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “St. Geertruidentuin e.o.”

Gemeente Deventer
April 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	ZIENSWIJZEN	3
1.2.	LEESWIJZER	4
2.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	5
2.1.	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5

1. INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 13 november 2007 het ontwerpbestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' vastgesteld. Dit plan heeft van 13 december 2007 tot en met 25 januari 2008 ter inzage gelegen, conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan zijn 2 zienswijzen ingediend.

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

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is één wijziging op het plan aangebracht.

Wijziging op de plankaart:

- Een deel van het pad dat als rondgang rondom de publieke tuin is gelegen is niet langer middels de bestemming 'verkeer-paden' weer te geven, maar op te nemen in de bestemming 'groen'. Het betreft het gedeelte van het pad aan de zuidoost zijde van het plangebied, gelegen achter de woningen aan de Brinkgreverweg en tussen het nieuwe woonblok (blok 3) en de Ceintuurbaan.

Daarnaast zijn ambtelijk enkele wijzigingen op het plan aangebracht:

Wijzigingen op de plankaart:

- Naar aanleiding van een reeds eerder binnengekomen verzoek tot grondkoop door de eigenaar van de woning H.J.P. Fesevurstraat 4 is een strook van 4 meter breed en 23,5 meter lang gelegen naast het perceel H.J.P. Fesevurstraat 4 onttrokken aan de bestemming W-U (II). Deze strook valt als gevolg daarvan buiten dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Keizerslanden 1982' is op deze grond weer van toepassing.
- Om de ontwikkelaar voldoende mogelijkheden te bieden te voorzien in voldoende parkeergelegenheden is ter plaatse van de voormalige Zusterflat aan de Ceintuurbaan de mogelijkheid opgenomen onder de bebouwing (half)ondergrondse parkeervoorzieningen aan te leggen.
- Ter verduidelijking is de verkeersontsluiting vanaf de Ceintuurbaan naar het oorspronkelijke hoofdgebouw doorgetrokken over de bestemming "Wonen". Op deze wijze is explicieter komen vast te liggen dat de aan te leggen ondergrondse parkeervoorziening in het hof van het SMCD ondergronds bereikt kan worden. Het is nu immers toegestaan op gronden met de bestemming "Wonen" ter plaats van de aanduiding verkeersontsluiting een ondergrondse auto-ontsluiting te realiseren.

Wijzigingen in de voorschriften

- Om binnen het plangebied enige flexibiliteit aan te brengen aangaande de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen (KMR) is Artikel 8 'Wonen' aangepast.

Artikel 8.1.b luidt nu als volgt: "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."

Door deze wijziging is het totale oppervlak aan KMR binnen het plangebied niet gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan waren drie locaties aangewezen die elk 300 m² aan KMR mochten bevatten. De formulering van het voorschrift zorgde echter voor enige onduidelijkheid. Daarnaast bestaat er zowel bij de ontwikkelaar als bij het kinderdagverblijf, dat zich nu op de Geertruidenlocatie bevindt, de wens ook na de herontwikkeling van het gebied terug te keren. 300m² is voor een dergelijke functie echter te beperkt. Om te voorkomen dat kort na vaststelling van het bestemmingsplan vrijstelling moet worden verleend is besloten het bestemmingplan aan te passen.

- Als gevolg van het doortrekken van de aanduiding 'verkeersontsluiting' is artikel 8 "Wonen" gewijzigd. In artikel 8.1 is een nieuw lid toegevoegd, deze luidt: 8.1.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"'.
○ Als gevolg van het toevoegen van een nieuw lid in artikel 8.1 zijn artikel 8.1.d en 8.1.e vernummerd tot respectievelijk artikel 8.1.e en 8.1.f

1.2. Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o.". Per zienswijzen is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording. (*cursief* weergegeven).

2. Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan

2.1. Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' heeft ter inzage gelegen van 13 december 2007 tot en met 25 januari 2008. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnen gekomen van:

2.1.1 De Deventer Bomenstichting, secretariaat, De Heuvel 34 te Deventer

2.1.2 Koepel Rollecatekwartier, secretariaat, Tesschenmacherstraat 4 te Deventer

Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.1.1 De Deventer Bomenstichting, secretariaat, De Heuvel 34 te Deventer

Samenvatting zienswijze

De Bomenstichting mist een beschrijving zoals bedoeld in het door de raad vastgestelde Bomenbeleidsplan: *"De bomen krijgen in het bestemmingsplan de typering 'groeiplaats boom' "*. Tevens zijn alle beschermwaardige bomen in de gemeente Deventer in kaart gebracht. De bomen zijn dus reeds bekend en kunnen op de plankaart van dit bestemmingsplan worden ingetekend en bestemd tot 'groeiplaats boom'. Hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan niet is gebeurd.

De Bomenstichting handhaaft haar bezwaar tegen de aanleg van een pad onder de bomen. Een pad zal hoe dan ook schade aanrichten. Misschien niet direct zichtbaar, maar beschadigingen aan het wortelstelsel zullen tot gevolg hebben dat de boom vroegtijdige gekapt moet worden.

Om de bomen te behoeden voor schadelijke bouw- en aanlegactiviteiten in de directe omgeving wordt de gemeente verzocht de 'Bomen Effect Analyse (BEA) verplicht te stellen via de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen.

Beantwoording:

Vlak boven de aangehaalde alinea staat in het Bomenbeleidsplan: "Bestemmingsplannen bieden –als ruimtelijk ordeningsinstrument- de mogelijkheid om de groeiplaats van bomen voor een langere termijn te beschermen. Voor bomen in het centrum, structuurbomen in de hoofdbomenstructuur, beschermwaardige bomen en accentbomen is het gewenst om opgenomen en vastgelegd te worden in het bestemmingsplan".

In overleg met juridische planologen is bepaald om niet alle bijzonder beschermwaardige bomen in de gemeente in de bestemmingsplannen op te nemen. Daar heeft de volgende overweging aan ten grondslag gelegen.

In bestemmingsplannen kan de groeiplaats van de boom aangegeven en dus beschermd worden. De boom zelf wordt in een bestemmingsplan niet beschermd! Daarvoor is de bomenverordening. Bestemmingsplannen en de bomenverordening zijn juridisch in feite even sterk, beide kunnen beschouwd worden als een gemeentelijke verordening. Een bestemmingsplan is in principe toelatingsplanologie en niet bedoeld om iets te beschermen. Ook monumenten worden bijvoorbeeld niet meer opgenomen in bestemmingsplannen, omdat daarvoor andere beschermingsinstrumenten zijn (Monumentenwet en – vergunning). Je creëert dubbele procedures. In feite hoort een bomenverordening voldoende te zijn.

'Groeiplaats boom' houdt in de maximale toekomstige kroonprojectie plus 2 m. extra. Hiermee wordt niet de boom zelf beschermd, maar wordt voorkomen dat er rond de boom dingen gebeuren die de boom zouden kunnen schaden. De aanduiding groeiplaats boom wordt gecombineerd met een aanlegvergunning voor het leggen van kabels en leidingen, het aanbrengen van verharding, ontgraven of bouwen onder de kroonprojectie. Daarnaast is het zo dat als de boom die er staat het loodje legt, er een nieuwe boom voor in de plaats dient te komen.

Omdat de boom zelf niet beschermd wordt, en het plaatsen van bomen op de bestemmingsplankaart een zwaar instrument is (eenmaal opgenomen in een bestemmingsplan is het lastig die er evt. weer uit te krijgen), is er voor gekozen om alleen de groeiplaats op te nemen van zeer beeld- en sfeerbepalende (huidige en toekomstige) bomen. Meestal wordt in deze situatie de groeiplaats niet beperkt tot kroonprojectie met 2 m. extra, maar wordt het groenvak waarin de boom staat, opgenomen als groeiplaats.

De waardevolle bomen in het plangebied worden voldoende beschermd door de bomenverordening. Hun locaties zijn binnen de gemeentelijke groenstructuur echter niet dermate beeld- en sfeerbepalend dat bestemming in het bestemmingsplan noodzakelijk en gewenst is.

Het pad dat als rondgang rond de publieke tuin is gelegen zal een half verhard pad worden, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige waardevolle bomen. De tuin en de daarin aanwezige bomen hebben de eerste prioriteit. Het aan te leggen pad is hieraan ondergeschikt en zal zich waar nodig moeten schikken naar de aanwezige bomen. Tevens zullen bij de inrichting en het beheer maatregelen worden getroffen ter bescherming van de bomen. Deze visie is ook in het beeldkwaliteitplan 'Geertruidentuin' weergegeven.

Om deze visie op het pad en de bomen ook in het bestemmingsplan te bekrachtigen is besloten de plankaart aan te passen. Een deel van pad zal niet langer middels een verkeersbestemming worden aangegeven op de kaart, maar de gronden zullen worden bestemd tot groen. Binnen deze groenbestemming is het mogelijk paden aan te leggen, waardoor de mogelijkheid tot het realiseren van een rondgang rond om de publieke tuin wel blijft bestaan, maar ondergeschikt is aan de hoofdbestemming 'Groen'.

Het al dan niet verplicht stellen van een Bomen Effect Analyse wordt geregeld in het kader van de bomenverordening en niet in bestemmingsplannen.

Conclusie:

'Groeiplaats boom' wordt in dit bestemmingsplan niet opgenomen. De huidige aanwezige waardevolle bomen worden voldoende beschermd door de bomenverordening.

Een deel van het pad rondom de publieke tuin zal niet langer middels een verkeersbestemming worden bestemd, maar wordt opgenomen in de groenbestemming van de publieke tuin.

De zienswijze geeft daarom aanleiding tot bijstelling van de plankaart van het bestemmingsplan.

2.1.2 Koepel Rollecatekwartier, secretariaat, Tesschenmacherstraat 4 te Deventer

Samenvatting zienswijze

Algemeen

1. Het beeldkwaliteitplan zelf dient opgenomen te worden in het juridisch kader voor het toetsen van de bouwplannen.
2. De buurt hecht veel waarde aan de naamswijziging in Rollecatekwartier. Bij welke instantie kan deze vraag worden neergelegd.

Openbare Ruimte

3. De koepel vindt dat de heggen, zoals weergegeven in het beeldkwaliteitplan, als beeldbepalend element verplicht gesteld dienen te worden in het bestemmingsplan, waarbij de hoogte inderdaad gemaximaliseerd dient te worden op 1,2 meter. Het bouwen van gebouwde erfafscheidingen dient d.m.v. de voorschriften verboden te worden. De voorschriften dienen hierop te worden aangepast. Tevens passen de vrijstellingen voor het toelaten van overkappingen (art. 6.3.2. en 8.4.1) en verhoogde erfafscheidingen (art. 8.4.3.), niet bij het beeldkwaliteitplan en dienen daarom uit het bestemmingsplan verwijderd te worden.
4. De koepel is akkoord met het handhaven van de hekken mits voldoende openheid en transparantie is gewaarborgd in verband met de sociale veiligheid in het gebied.
5. De Koepel handhaaft haar bezwaar tegen de voorgestelde ingangen naar de parkeergarages aan de Fesevurstraat. Zij stelt voor de garages te ontsluiten op de Ceintuurbaan.
6. Verzocht wordt te bevestigen dat de Rollecatetuin centraal in het routeplan komt te liggen en de Rollecatetuin ook vanaf de Van Calcarstraat goedbereikbaar is.

Zichtbaarheid SMDC

7. Het SMCD heeft een beeldbepalend architectuur die vanaf de voor- en achterzijde zichtbaar moet zijn en blijven. Het bestemmingsplan en de plankaart dienen daarop te worden aangepast.
8. Het bestemmingsplan dient daarnaast ook de mogelijke sloop van het SMCD uitdrukkelijk uit te sluiten.

Grondgebonden woningen

9. In de voorschriften van het bestemmingsplan dient een maximaal percentage van 50% gestapelde woningen te worden opgenomen. Tevens dient een goede toegankelijkheid van de openbare ruimte aan zowel de hoven als aan de tuinzijde van de gebouwen gewaarborgd te worden, daarom wordt (opnieuw) gepleten voor minimaal 70% van de voordeuren die uitkomen op het maaiveldniveau van de openbare ruimte.
10. De hoogte van het SMCD dient maatgevend te zijn voor de nieuwbouw. Verzocht wordt de plankaart aan te passen tot een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 17 meter.
11. De Koepel blijft pleiten voor een geheel ondergrondse parkeergarage. Het gaat de Koepel om een direct contact tussen de woningen en de omliggende openbare ruimte, halfhoge blinde muren dienen voorkomen te worden. Binnen de buurt leeft angst voor een anonieme openbare ruimte. Deze angst moet door middel van de bestemmingsplanvoorschriften worden weggenomen. Tevens komen de uitlaatgassen letterlijk naar buiten in het gezicht van de fietsers, wandelaars en kinderen.

Locatie IJsselstreek

12. De locatie IJsselstreek dient qua inrichting aan te sluiten bij de bestaande woningen in de Van Calcarstraat. Bezwaar wordt gemaakt tegen de stedelijke verdichting die plaatsvindt. In de wijkvisie 'Kroon van Deventer' staat dat deze locatie valt binnen het woonmilieu 'Tuinwijk' waar nadrukkelijk wordt ingezet op grondgebonden woningen. Het percentage gestapelde woningen moet daarom beperkt blijven tot maximaal 33%. Tevens dient de bouwhoogte beperkt te blijven tot 2 lagen met kap. Het verzoek is het voorschrift 9.2d aan te passen tot een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
13. De Koepel is niet akkoord met meer dan 53 woningen.

Locatie Fesevurstraat

14. De woningen op de voormalige parkeerplaats dienen architectonisch aan te sluiten bij de woningen aan de Tesschenmacherstraat. Ook hier alleen woningen van 2 lagen met kap. Opnieuw het verzoek het voorschrift 9.2d aan te passen tot een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
15. Op de locatie Fesevurstraat rekenen de omwonende op het beperken van de toegestane bebouwing tot grondgebonden 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Voorschrift 9.2.c dient hierop te worden aangepast.
16. De Koepel blijft bij haar verzoek maximaal 10 woningen toe te staan op de locatie Fesevurstraat. Hierdoor is de bouw van ruimere woningen met een grote tuin mogelijk, wat wooncarrière in de buurt mogelijk maakt.

Locatie rode kruisgebouw, laboratoriumgebouw en gymzaal.

17. Ook voor dit gebied dienen de bouw- en goothoogte te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.

Vormgeving solitaire gebouwen en zusterflat

18. De Koepel pleit voor een heldere en duidelijke waarborging van de architectonische kwaliteit in het bestemmingsplan.

Parkeren

19. Uit diverse bronnen is begrepen dat het voor de gemeente Deventer gebruikelijk is de bovenkant van de CROW parkeernormen te hanteren. In dit geval is dat minimaal 1,7. Gezien de huidige parkeerdruk pleit de Koepel voor het afgeven van een garantie door de gemeente dat deze 1,7 daadwerkelijk wordt gehanteerd.
20. De Koepel wil benadrukken dat de 0,3 parkeerplaats voor bezoekers wel op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

21. De Koepel wil een garantie dat bewoners en bezoekers parkeren op eigen terrein en dat dit geen extra kosten met zich mee brengt. Voorkomen dient te worden dat bewoners hun parkeerplaats moeten kopen en vanwege de kosten daarvan af zien en dan alsnog in de buurt gaan parkeren.

KMR en bedrijven aan huis

22. Indien bedrijven aan huis gestimuleerd worden is het van belang dat de parkeergarages toegankelijk zijn voor bezoekers, zodat niet de situatie ontstaat waarin overdag het maaiveld vol is en de garage leeg.

Verkeer en parkeren IJsselstreeklocatie en bestaan de voorzieningen

23. De Koepel begrijpt dat de ontwikkelaar de bestaande parkeerproblemen niet hoeft op te lossen, maar wil wel weten waar zij dan wel terecht kunnen.
24. Opnieuw wordt benadrukt dat de ontwikkelaar de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te realiseren. De woonstraten mogen niet aan beide zijde parkeerstroken krijgen. In het bestemmingsplan moet de maximale parkeerdruk worden vastgelegd, in dit geval maximaal aan 1 zijde van de straat parkeren.
25. De vraag is tot wie de Koepel zich dient te wenden met het verzoek de Fesevurstraat, het Van Doetinchem en de Gooszenstraat te versmallen tot een maat van een woonstraat en passende verkeersmaatregelen te treffen.
26. De Koepel is van mening dat uit veiligheidsoogpunt het gedeelte van de Ceintuurbaan tussen de Brinkgreverweg en Hoge Hondstraat wel degelijk behoort bij de uitwerking en invulling van het bestemmingsplan en dat herstructurering noodzakelijk is. De Ceintuurbaan moet weer zijn originele uitstraling krijgen van een prachtige allee/zichtlaan.

Groen en water

27. De waardevolle bomen dienen alsnog opgenomen te worden op de plankaart van het bestemmingsplan en de plannen en voorschriften dienen zodanig te worden aangepast dat alle beschermwaardige bomen in het gebied daadwerkelijke worden beschermd. De waardevolle bomen en de omgeving ervan dienen als bestemming 'groeiplaats boom' te krijgen.

Bodemkwaliteit

28. Naar aanleiding van een eerdere inspraakmogelijkheid zijn op de locatie ter plaatse van twee tanks en de vuilwaterkelder aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. De aanvullende rapporten geven echter geen duidelijk en open beeld van de situatie. Op basis van de huidige analytische waarden is er chemisch weinig aan de hand maar er is nog veel niet, slechts of onduidelijk beschreven, dan wel mogelijk niet op relevante parameters bemonsterd. De situatie kan op basis van deze aanvullende rapporten niet beoordeeld worden. De volgende opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van het rapport Tauw, Fesevurstraat 7, 24 oktober 2007, locatie Vuilwaterkelder:

- in het rapport ontbreekt en historisch onderzoek;
- de situatie tekening is onduidelijk, de ligging, diepte en oppervlakte van de kelder zijn niet duidelijk;
- er heeft een overstroming plaatsgevonden, het hoe, wat en waar wordt in het rapport niet beschreven;
- afhankelijk van de inhoud van de vuilwaterkelder moet je meer boringen plaatsen, op de juiste niveaus bemonsteren en het juiste parameterpakket gebruiken wat past bij de bron.

De volgende opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van het rapport Tauw, Fesevurstraat 7, 24 oktober 2007, locatie voormalige ondergrondse tanks oude en nieuwe apotheek:

- Er wordt niet gerapporteerd over de resultaten van een genoemd onderzoek dat Tauw in combinatie met het huidige Saxion in de jaren '90 heeft gedaan op deze locatie;
- Als de inhoud van de tank onbekend is dient rekening gehouden te worden met een petroleum opslag en dus had ook olie vluchtig mee geanalyseerd moeten worden;
- In zijn totaliteit zijn er in ieder geval te weinig boringen geplaatst tot onderkant tank / in het grondwater;
- Door met twee verschillende referenties te werken geeft de tabel geen inzicht. Ook wordt niet aangegeven waarom de grondwaterstand zo anders is ten opzichte van het moment van plaatsing.

29. De saneringen uit het verleden zijn onvoldoende gedocumenteerd (certificaten ontbreken) hierdoor dienen de situaties als verdacht te worden behandeld. Arcadis is dan ook uitgegaan van een onjuiste hypothese. Het onderzoek voldoet niet. De gemeente had hiermee niet akkoord mogen gaan. De strategie onverdacht is onterecht gehanteerd.
30. De opdrachtgever voor het onderzoek dient kritisch te blijven over de kwaliteit van opzet en uitvoering. Het gegeven dat Arcadis zegt te werken conform de BLR 2000 geeft geen garanties. Er wordt gezocht naar vluchtige stoffen en die zijn bij warmte snel verdampt.

Sloop

31. Tijdens de tijdelijke (sloop- en bouw-) situatie dienen maatregelen getroffen te worden om te voorkomen dat de Fesevurstraat een racebaan wordt. Tevens wordt verzocht aan de gemeente extra rekening te houden met de (risico)wedstrijden van Go Ahead tijdens de werkzaamheden in de buurt.

Beantwoording:

Algemeen

1. *Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de welstandsnota moeten worden vastgesteld door de raad. Dit zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' plaatsvinden. Nadat dit is gebeurd zal het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota onderdeel vormen van het juridisch kader waaraan bouwaanvragen worden getoetst. Het toetsen van bouwaanvragen aan redelijke eisen van welstand gebeurt door de onafhankelijke welstandscommissie 'Het Oversticht'.*
2. *De vraag om een naamwijziging van de buurt in Rollecatetuin is in behandeling genomen. Momenteel wordt onderzocht of de gemeente haar medewerking wil en kan verlenen aan een naamwijziging. Nadere informatie volgt te zijner tijd.*

Openbare ruimte

3. *Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin kan worden vastgelegd of en welke erfafscheidingen in het plangebied gebruik dienen te worden. Dit is planologisch gezien niet-relevant. De welstandsnota, het beeldkwaliteitplan of eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten zijn instrumenten waarin dergelijke zaken geregeld kunnen worden. In het beeldkwaliteitplan 'Geertruidentuin e.o.' wordt aangegeven dat de overgang tussen collectieve en publieke tuinen wordt gevormd door hagen. In deze hagen kunnen echter volgens het beeldkwaliteitplan ook poorten en/of hekken als entree naar privé tuinen worden opgenomen. Deze mogelijkheid wordt middels de artikel 8.2.2.i en de binnenplanse vrijstelling artikel 8.4.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van overkappingen stellen als voorwaarde dat het streefbeeld en daarmee het beeldkwaliteitplan in acht moet worden genomen. Tevens zullen alle bouwaanvragen ook die voor het oprichten van overkappingen worden voorgelegd aan de onafhankelijke welstandscommissie die de aanvraag zullen toetsen aan redelijke eisen van welstand en het beeldkwaliteitplan. De gemeente is dan ook van mening dat de bestemmingsplanvoorschriften niet strijdig zijn met het beeldkwaliteitplan en niet hoeven te worden aangepast.*
4. *Sociale veiligheid is een belangrijk aspect bij de ontwikkeling en inrichting van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen worden getoetst aan sociale ontwerppunten die aan de globale inrichting van de openbare ruimte en de fysieke inrichting kunnen worden gesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit ook verwoord in paragraaf 5.11. Openheid en transparantie zijn daarbij belangrijke aspecten. 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. *De gemeente blijft bij haar standpunt dat de ingangen van de garage aan de Fesevurstraat geen nadelige invloed hebben op de (sociale) veiligheid in het gebied. De ingangen maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en worden verkeerstechnisch goed aangesloten op de bestaande wegen. Naast woningen met zicht op de Rollecatetuin heeft ook de aanwezigheid van (andere) weggebruiker een positieve effect op de sociale veiligheid in het gebied. Daarnaast is ontsluiting van de parkeergarage onder blok 2 op de Ceintuurbaan technisch en financieel niet mogelijk. Ontsluiting vanaf de Ceintuurbaan, gelegen aan de andere zijde van het plangebied veroorzaakt zeer hoge kosten terwijl dit de sociale veiligheid in het gebied niet tot nauwelijks zal beïnvloeden.*

6. Ook vanaf de Van Calcarstraat is de Rollecatetuin via de openbare weg goed bereikbaar. Het bestemmingsplan biedt tevens voldoende ruimte om langzaamverkeersverbindingen te maken door de Geertruidentuin richting de Rollecatetuin. De Rollecatetuin zelf is echter niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. Het bestemmingsplan doet over de Rollecatetuin zelf dan ook geen uitspraken. Het bestemmingsplan is daarnaast een instrument waarin wordt aangegeven wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van in het betreffende plangebied gelegen gronden zijn. Het bestemmingsplan is geen instrument dat de realisatie of aanleg van wat dan ook verplicht. Een bevestiging dat de Rollecatetuin centraal ligt in het routeplan met veilige routes zal dan ook niet worden gevonden in het bestemmingsplan.

Zichtbaarheid

7. Het terrein van het voormalige ziekenhuis krijgt een andere functie en een andere rol binnen het stedelijk gebied van de gemeente Deventer. Anders dan tot nu toe zal het terrein zich richten op de Ceintuurbaan en daardoor vanuit de stad zichtbaar worden. Wat voorheen aan de achterzijde lag heeft nu als taak te functioneren als 'voorkant' maar het omgekeerde geldt ook. Deze nieuwe oriëntatie en functionele invulling van het terrein doen echter geen afbreuk aan de historische en architectonische kwaliteit van het gebied. De gemeente ziet dan ook geen reden de plankaart aan te passen.
8. Het is onder de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening juridisch niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod tot slopen op te nemen. Het bestemmingsplan is een instrument waarin wordt aangegeven wat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de in het betreffende plangebied gelegen gronden zijn. De vraag of er daadwerkelijk gebouwd of gesloopt mag worden, kan niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarvoor bestaan andere instrumenten, zoals de bouwvergunning en de sloopvergunning. Daarnaast is het stedenbouwkundige concept, en daarmee ook het bestemmingsplan erop gericht de huidige kwaliteit van het gebied en het voormalige SMCD te handhaven. Dit wil echter niet zeggen dat de huidige bebouwing volledig gehandhaafd dient te blijven, want hoewel het voormalige SMCD door de gemeente wordt beschouwd als een cultuurhistorisch waardevol moet men zich er van bewust zijn dat het gebouw is gebouwd als ziekenhuis, en is ontworpen voor de Tweede Wereld Oorlog. Zowel het programma en de stand van de bouwtechniek zijn sindsdien drastisch anders geworden. Dit houdt in dat aanpassingen in aanzienlijke mate noodzakelijk zullen zijn om het voor woningbouw geschikt te maken. De ingrepen mogen echter niet dusdanig overheersen dat het karakter van het gebouw als geheel fundamenteel wordt aangetast. Het concept van 'herhaling' en de DNA methode, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan St.Geertruidentuin, zijn hiervoor ontwikkeld. Beide gaan er vanuit dat de hoofdopzet en de belangrijkste stijlkenmerken van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden overgenomen.

Grondgebonden woningen

9. De gemeente blijft bij haar standpunt dat het niet wenselijk en ook niet noodzakelijk is een maximaal percentage gestapelde woningen op te nemen in het bestemmingsplan. Gezien de bijzondere vorm van de bebouwing van het voormalige SMCD en het gekozen stedenbouwkundige 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 en hoogwaardig stedenbouwkundig en rendabel plan te realiseren is er voor de 3 blokken in de Geertruidentuin geen percentage opgenomen. Tevens biedt het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandnota, samen met de door de gemeente aangewezen supervisor voldoende waarborg dat er uiteindelijk een kwalitatief hoogwaardig plan wordt gerealiseerd. In de bebouwing zullen voldoende openingen worden opgenomen zodat de hoven en collectieve tuin toegankelijk zijn. Het al dan niet hebben van een voordeur op maaiveldniveau heeft daarom geen invloed op de toegankelijkheid van deze tuinen en ook niet op toegankelijke openbare ruimte in de rest van het plangebied.
10. In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van de Koepel tegen de bouwhoogtes in het plangebied is al aangegeven dat het voormalige SMCD slechts een onderdeel is van het totale concept voor de Geertruidentuin. Alle gebouwen binnen het plangebied hebben een eigen uitstraling en zijn even belangrijk. Door de diverse bouwhoogtes is het mogelijk voor elk gebouw een eigen karakter te creëren ondanks de gelijke grondvorm. Het voorliggende plan is een stedenbouwkundig en architectonisch afgewogen plan welke rekening houdt met de

omgeving, met de bestaande en omliggende bebouwing. De gemeente ziet dan ook geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

11. Het realiseren van een volledig ondergrondse parkeergarage brengt hoge kosten met zich mee welke planeconomisch niet opwegen tegen de voordelen. Een anonieme openbare ruimte zal als gevolg van de halfondergrondse parkeergarages niet ontstaan. Rondom de woonblokken bevinden zich immers collectieve tuinen, deze hebben een semi-openbaar karakter en zijn bedoeld voor gezamenlijk gebruik door bewoners. Evenals bij ondergrondse parkeergarage zullen ook in een halfondergrondse parkeergarage de uitlaatgassen middels een goed ventilatiesysteem uit de garage worden afgevoerd.

Locatie IJsselstreek

12. Het terrein van VV IJsselstreek 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. De woningen aan de Van Calcarstraat zijn zoals eerder ook is aangegeven niet het enige oriëntatiepunt voor de nieuwbouw. In aansluiting op haar gemêleerde omgeving zal het terrein ontwikkeld kunnen worden met diverse woningtypen. Het beeldkwaliteitplan en de wijkvisie 'Kroon op Deventer' vormen daarbij een belangrijk kader. In aansluiting op de wijkvisie zal worden ingezet op grondgebonden woningen, zoals ook is aangegeven in het beeldkwaliteitplan. In de wijkvisie wordt aangegeven dat het gebied valt binnen het woonmilieu Tuinwijk. Volgens de wijkvisie wordt dit woonmilieu gekenmerkt door rijwoningen aangevuld met appartementen en (half) vrijstaande woningen. In aanvulling op de huidige bebouwing kan de nieuwbouw bestaan uit laagbouw met middel hoge accenten, aldus de wijkvisie. Door in de voorschriften van het bestemmingsplan op te nemen dat maximaal 50% van de woningen gestapeld mag worden uitgevoerd en de maximale bouwhoogte 12 meter mag bedragen biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om in aansluiting op de wijkvisie nieuwe woningen te realiseren, waarbij naast laagbouw ook middelhoge accenten mogelijk zijn.
13. De gemeente blijft bij haar standpunt dat er geen reden is het maximaal aantal toegestane woningen in het plangebied aan te passen aan de schetsen van Leder1. Het gepresenteerde plan met 53 woningen is slechts een verkenning, één van de mogelijke invullingen van het plangebied. Stedenbouwkundig is het mogelijk en verantwoord maximaal 60 woningen te realiseren.

Locatie Fesevurstraat

14. Ook voor de locatie Fesevurstraat ziet de gemeente geen reden de bouw- en goothoogte aan te passen. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt passen binnen de kaders zoals weergegeven in de wijkvisie 'Kroon op Deventer' en het beeldkwaliteitplan. Zie voor nadere argumentatie punt 12.
15. Het bestemmingsplan sluit aan bij de kaders zoals weergegeven in de wijkvisie 'Kroon op Deventer' en het beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden woningen te realiseren die binnen het woonmilieu 'Tuinwijk' passen en die aansluiten op de omliggende bebouwing. Het verder beperken van de toegestane bebouwing is daarom niet noodzakelijk
16. Ook voor de locatie Fesevurstraat blijft de gemeente bij haar standpunt dat er geen reden is het maximaal aantal toegestane woningen in het plangebied aan te passen aan de schetsen van Leder1. Het gepresenteerde plan is slechts een verkenning, één van de mogelijke invullingen van het plangebied.

Locatie rode kruisgebouw, laboratoriumgebouw en gymzaal

17. Ook voor de locatie rode kruisgebouw, laboratoriumgebouw en gymzaal ziet de gemeente geen reden de bouw- en goothoogte aan te passen. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt passen binnen de kaders zoals weergegeven in de wijkvisie 'Kroon op Deventer' en het beeldkwaliteitplan.

Vormgeving solitaire gebouwen en zusterflat

18. *Het is juridisch niet mogelijke middels het bestemmingsplan de architectonische kwaliteit te waarborgen anders dan door het vastleggen van bouwoppervlaktes en -hoogtes. Voor het waarborgen van de architectonische kwaliteit vormen andere instrumenten, zoals de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan, het toetsingskader.*

Parkeren

19. *Tot dit jaar hanteerde de gemeente Deventer de parkeernormen zoals aanbevolen door de CROW. Zoals eerder aangegeven zijn deze normen 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 de omliggende woonwijken. Voor woningen geldt daarnaast ook een splitsing gebaseerd op de woningwaarde. Duurdere woningen hebben een hogere parkeernorm dan goedkope woningen. De parkeernormen zoals aanbevolen door de CROW kennen binnen deze verschillende categorieën een smalle bandbreedte. Een dure woning, in de schil rond het centrum van een sterk stedelijke gebied heeft een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 1,7. Een goedkope woning, eveneens in de schil rond het centrum van een sterk stedelijke gebied heeft een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 1,4. De gemeente Deventer koos er in het verleden vaak voor binnen deze aanbevolen bandbreedtes aan de bovenkant van de norm te gaan zitten om parkeerproblemen zoveel mogelijk te voorkomen. Voor een dure woning dus 1,7 en voor een goedkope woning 1,4. Het is echter onjuist te concluderen dat voor alle woningen in het plangebied een parkeernorm van 1,7 dient te worden gehanteerd. De norm is en blijft immers afhankelijk van het type woning. Per 1 januari 2008 is de situatie echter veranderd. De gemeente Deventer hanteert sinds 1 januari 2008 eigen parkeernormen. Deze zijn vastgesteld in de bouwverordening 2008. In aansluiting op de CROW normen zijn deze normen eveneens uitgesplitst naar locatie en type woning / voorziening. Zij kennen echter geen brandbreedte, maar houden voor woningbouw de bovenkant van de CROW-normen aan. Als de plannen voor het gebied Geertruidentuin definitief zijn uitgewerkt, door bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of woningcorporatie en zij vragen een bouwvergunning aan dan zal definitieve toetsing plaatsvinden, waarbij wordt getoetst op de dan geldende normen zoals opgenomen in de dan van kracht zijnde bouwverordening. Op deze wijze kan beter worden ingespeeld op de actuele situatie.*
20. *De norm van 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval dient de parkeerbehoefte in principe binnen het plangebied gerealiseerd te worden. De parkeerbehoefte mag immers niet worden afgewenteld op de omliggende buurten. De parkeerplaatsen moeten echter wel toegankelijk zijn voor een ieder. Met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt. In deze afspraken is onder andere opgenomen dat voor het realiseren van voldoende bezoekersparkeerplaatsen ook de randen van het plangebied meegerekend mogen worden. Om de Geertruidentuin zo veel mogelijk vrij te waren van geparkeerde auto's zullen de parkeerstroken langs de Ceintuurbaan en de Fesevurstraat aan de zijde van het plangebied gebruikt kunnen worden ten behoeve van het bezoekersparkeren. Op deze wijze wordt voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omliggende woonstraten en pleinen.*
21. *Alle woningen in het plangebied zullen inclusief parkeerplaats worden verkocht. De toekomstige bewoners hoeven dus geen parkeerplaatsen te kopen.*

KMR en bedrijven aan huis

22. *De parkeergarage zullen in eerste instantie worden gebruikt voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor bewoners. Indien er voldoende ruimte is zullen de garages ook toegankelijk zijn voor bezoekers. Voorkomen moet worden dat derden hun auto in de garages parkeren en bewoners hun auto niet meer kwijt kunnen, en alsnog elders in of rondom het plangebied hun auto moeten parkeren.*

Verkeer en parkeren IJsselstreeklocatie en bestaan de voorzieningen

23. *Om het bestaande parkeerprobleem in uw wijk en rondom de huidige voorzieningen kenbaar te maken kunt u het beste een brief schrijven aan het college van Burgermeester en wethouders.*
24. *Om onnodige starheid te voorkomen en voldoende mogelijkheden te hebben om nu en in de toekomst te kunnen reageren op actuele situaties en problemen, worden de nieuwe bestemmingsplannen voorzien van de nodige flexibiliteit. Pas in een later stadium als duidelijk is hoe een gebied ontwikkeld en ingericht wordt, worden nadere inrichtingseisen gesteld.*

25. Ook uw vragen en opmerkingen betreffende het aanpassen van de straten in uw buurt kunt u opnemen in de brief aan het college van Burgemeester en wethouders.
26. De Ceintuurbaan is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zoals zichtbaar is op de plankaart. Gezien het feit dat de nieuwe ontwikkelingen wel aansluiten op de Ceintuurbaan zal er weldegelijk aandacht worden geschonken aan de (verkeers)veiligheid. Reconstructie van de Ceintuurbaan vindt echter niet plaats in het kader van nieuwbouw en herontwikkeling van het ziekenhuisterrein.

Groen en water

27. Voor een reactie van de gemeente op deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze van de bomenstichting.

Bodem

28. In reactie op de opmerkingen ten aanzien van het rapport Tauw, Fesevurstraat 7, 24 oktober 2007, locatie Vuilwaterkelder het volgende:

In de rapportage van Tauw is geen historisch onderzoek opgenomen. De gemeente heeft zelf het historisch onderzoek uitgevoerd en op basis hiervan de vuilwaterkelder als mogelijk verdachte activiteit aangemerkt. De informatie uit dit onderzoek is niet opgenomen in het historisch onderzoek en hieronder samengevat.

In het Wet milieubeheerdossier is bij een uitgevoerde controle aangegeven dat er een calamiteit heeft plaatsgevonden bij de vuilwaterkelder. In dit dossier zijn de resultaten opgenomen van een in juli 1996 door het Zuiveringschap West-Overijssel gehouden steekbemonstering van het afvalwater. De analyseresultaten gaven geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Meer informatie is niet opgenomen in het Wet milieubeheerdossier.

In maart 2008 is contact opgenomen met het Deventer Ziekenhuis om te achterhalen of er meer informatie bekend is. De vuilwaterkelder is een inpandige bak van 5 bij 4 bij 3 meter waardoor een laagje van 80 cm afvalwater stroomt. De tekening geeft inderdaad een beperkte weergave waardoor interpretatiefouten mogelijk zijn. De kelder betreft geen verzamelpunt van afvalwater, maar een doorstroomkelder van waaruit het afvalwater naar het riool wordt gepompt. Zo'n 25 tot 30 jaar geleden is tijdens een enorme regenbui op de Ceintuurbaan (ter hoogte van de huidige apotheek) afvalwater via de gemeentelijke rioolput op straat gelopen. Doordat de gemeentelijke riolering de hoeveelheid regenwater niet kon verwerken, liepen de putten over en daarmee het afvalwater. Verder zijn er geen lekkages geweest.

In het onderzoek zijn peilbuizen geplaatst met een filterstelling van 2,1-4,1 meter minus maaiveld en van 2,5 tot 4,5 meter minus maaiveld. De onderkant van de kelder bevindt zich binnen het filtertraject. Een eventuele verontreiniging van het grondwater wordt bij deze filterstelling waargenomen.

Op basis van deze informatie is de kelder niet verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Het onderzoek ter plaatse van de kelder is uitgevoerd vanwege de opmerking in het milieudossier over een calamiteit (overstroming). Uit nadere informatie blijkt dat deze overstroming heeft plaatsgevonden op de Ceintuurbaan en niet binnen het plangebied.

In reactie op de opmerkingen ten aanzien van het rapport Tauw, Fesevurstraat 7, 24 oktober 2007, locatie voormalige ondergrondse tanks oude en nieuwe apotheek het volgende:

In het Wet milieubeheerdossier is het rapport van Saxion opgenomen. In het rapport is de volgende informatie opgenomen over de tank bij de huidige en oude apotheek.

Huidige apotheek

De tank bij de huidige apotheek heeft een inhoud van 15.000 liter huisbrandolie. De tank wordt gebruikt voor de stoomvoorziening van de autoclaven en als brandstof voor de noodaggregaten ten behoeve van de apotheek. Zintuiglijk zijn ter plaatse van het vulpunt en de ontfluchting zintuiglijk sporen olie aangetroffen. In de overige boringen is zintuiglijk geen olie aangetroffen. De conclusie in het onderzoek is dat de tank in het verleden geen olie heeft gelekt.

Oude apotheek

De tank bij de oude apotheek was in gebruik bij de oude apotheek in de poli Dermatologie van het S.M.C.D. Hier werd de olie gebruikt voor de stoomproductie voor de autoclaven van de apotheek. De inhoud van de tank wordt geschat op 10.000 liter. In de boringen is zintuiglijk geen olie aangetroffen. De conclusie in het onderzoek is dat de tank in het verleden geen olie heeft gelekt.

Het Deventer Ziekenhuis geeft aan dat in zowel de oude als de nieuwe tanks van de apotheek zijn gebruikt voor opslag van dieselolie voor de noodstroomaggregaten.

Onderzoeksstrategie

In de NEN-5740 is de strategie B4 "onderzoeksstrategie voor een locatie met één of meer ondergrondse opslagtank(s) (VEP-BO)" opgenomen. Voor het onderzoek bij de tanks is uitgegaan van een inhoud van 15.000 liter. Volgens deze strategie moet het onderzoek bestaan uit:

- 2 boringen tot 0,5 meter minus onderzijde tank en 1 boring met peilbuis;
- 2 analyses van de grond en 1 analyse van het grondwater;
- Een boring tot 1 meter en 1 analyse van de grond ter plaatse van het vulpunt. Dit kan vervallen als het vulpunt op minder dan 2 meter afstand van de wand van de tank is gelegen;
- Voor boringen nabij leidingen geldt als vuistregel 1 boring per 5 meter leiding. Per 2 boringen wordt één grond(meng)monster onderzocht met een minimum van 1 grondmonster per leiding.

Een tank met een inhoud van 15.000 liter heeft een doorsnee van circa 1,5 meter. De meeste tanks liggen circa 0,5 meter onder maaiveld. De onderkant van de tank bevindt zich op circa 2,0 meter minus maaiveld.

Uitgevoerd onderzoek

Op bladzijde 15 van het bodemonderzoek is in tabel 3.1 het onderzoek samengevat. Uit de boorbeschrijvingen blijkt dat de boringen zijn doorgezet tot 3,5 meter minus maaiveld. Het vulpunt van de voormalige tank ter plaatse van de huidige apotheek bevindt zich binnen 2 meter van de wand van de tank. Ter plaatse van dit vulpunt is geen onderzoek nodig.

De leidingen van de voormalige tank bij de huidige apotheek hadden een lengte van circa 12 meter. In het onderzoek zijn bij de voormalige leiding 3 boringen geplaatst en is 1 grondanalyse uitgevoerd.

De leidingen van de voormalige tank bij de voormalige apotheek hadden een lengte van circa 20 meter. In het onderzoek zijn hierbij 4 boringen geplaatst en is 1 grondanalyse uitgevoerd.

In tabel 4.2 van het bodemonderzoek staat dat het grondwater in peilbuis 11 op 3,99 meter minus bovenkant peilbuis staat. Dit is tegenstrijdig met de aangetroffen grondwaterstand bij plaatsing van de peilbuis en informatie in de boorbeschrijving. Hiervoor is aanvullende informatie opgevraagd bij Tauw. Uit de ontvangen informatie blijkt dat hier sprake is van een foutieve invulling van de tabel en de grondwaterstand staat op 2,99 meter minus maaiveld.

Het onderzoek ter plaatse van de tanks is uitgevoerd volgens het protocol NEN-5740, strategie B4. Aanvullend is de kwaliteit van de grond ter plaatse van de voormalige ontluchtingen vastgesteld.

Conclusie aanvullende rapporten:

Per rapport (zie bovenstaand) is een reactie gegeven op de gemaakte opmerkingen. Op basis van deze informatie en aanvullende informatie zijn de rapporten beoordeeld. De aanvullende informatie geeft geen aanleiding voor het wijzigen van de beoordeling.

29. In de onderzoeksstrategie NEN-5740 is aangegeven dat bij het aantreffen van een zintuiglijke verontreiniging een andere onderzoeksstrategie nodig is. Zwakke tot matige bijmengingen met puin worden niet gezien als een zintuiglijke verontreiniging maar als bodemvreemd materiaal.

De peilbuizen zijn niet snijdend geplaatst. In de NEN-5740 is aangegeven dat de bovenkant van een peilfilter (met een lengte van 1 meter) 0,5 meter onder de grondwaterspiegel wordt geplaatst. Indien de verdenking bestaat dat op de locatie een drijfslaag aanwezig is, wordt het peilfilter (met een lengte van 2 meter) snijdend met de grondwaterspiegel geplaatst (bovenkant van het filter 0,5 meter boven de grondwaterspiegel).

De uitgevoerde werkzaamheden bij saneringen van de tanks zijn vastgelegd in een evaluatierapport (Hunneman Milieu-Advies, december 1996, projectnummer 96.02.182). In het rapport zijn de uitgevoerde werkzaamheden van de sanering van de HBO-tanks vastgelegd. Ter plaatse van de verwijderde tank aan de zuidzijde van het ketelhuis is geen verontreiniging aangetroffen. Ter plaatse van de verwijderde huisbrandolietanks naast het ketelhuis is een sanering uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat onder de keldervloer van het ketelhuis een restverontreiniging is achtergebleven. De restverontreiniging is volgens de rapportage beperkt

van omvang en middels een foliewand geïsoleerd. In het grondwater uit de controlepeilbuis (na uitvoering van grond- en grondwatersanering) zijn geen gehalten aan oliecomponenten aangetoond boven de streefwaarden. Er bestaat geen vermoeden voor de aanwezigheid van een drijf laag. Op basis van deze informatie is plaatsing van niet-snijdende peilbuizen nodig. Het hanteren van de strategie onverdacht is terecht.

30. *In het onderzoek van Arcadis zijn geen grondmonsters geanalyseerd op vluchtige aromaten of vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. In het grondwater zijn deze analyses, als onderdeel van het volledige stoffenpakket, uitgevoerd. Hierbij is mogelijk sprake van verdamping als gevolg van de warmte. De gemeente gaat er vanuit dat de werkzaamheden volgens de BRL zijn uitgevoerd en de flessen voor de grondwatermonsters volledig zijn afgevuld en na monsternamen zijn gekoeld en gekoeld getransporteerd. Hierdoor wordt verdamping geminimaliseerd.*

Sloop

31. *Indien nodig zullen maatregelen worden getroffen om tijdens de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein de (verkeers-)veiligheid in en om de herstructureringslocatie te garanderen. De gemeente Deventer, de politie en Go Ahead Eagles hebben de veiligheid in en rondom het station tijdens (risico) wedstrijden hoog op de agenda staan. Dit zal niet veranderen als gevolg van de werkzaamheden in de buurt.*

Conclusie:

De ingediende zienswijzen van de Koepel geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.