

## **Keizerslanden 2008**



## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                        | <b>7</b>  |
| 1.1 Algemeen  | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied                              | 7         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen                     | 9         |
| 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie   | 10        |
| 1.5 Leeswijzer                                      | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                 | <b>11</b> |
| 2.1 Inleiding                                       | 11        |
| 2.2 De ontstaansgeschiedenis                        | 11        |
| 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur            | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                     | <b>19</b> |
| 3.1 Inleiding                                       | 19        |
| 3.2 Europees- en rijksbeleid                        | 19        |
| 3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid          | 20        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                             | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie</b>    | <b>35</b> |
| 4.1 Inleiding                                       | 35        |
| 4.2 Beheervisie                                     | 35        |
| 4.3 Nieuwe ontwikkelingen                           | 39        |
| <b>Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden</b>                  | <b>45</b> |
| 5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie | 45        |
| 5.2 Archeologie / cultuurhistorie                   | 45        |
| 5.3 Milieu-aspecten                                 | 50        |
| 5.4 Leidingen en kabels                             | 68        |
| 5.5 Waterhuishouding                                | 69        |
| 5.6 Verkeer en parkeren                             | 74        |
| 5.7 Sociale veiligheid                              | 75        |
| <b>Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten</b> | <b>76</b> |
| 6.1 Inleiding                                       | 76        |
| 6.2 Plansystematiek                                 | 76        |
| 6.3 Planopzet                                       | 77        |
| 6.4 Handhaving                                      | 83        |
| <b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>85</b> |
| 7.1 Inleiding                                       | 85        |
| 7.2 Economische uitvoerbaarheid                     | 85        |
| 7.3 Resultaten inspraak                             | 85        |
| 7.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro     | 87        |
| 7.5 Politieke markt                                 | 91        |

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil de komende jaren de bestemmingsplannen voor haar grondgebied herzien. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd door middel van een "wijkwijze aanpak".

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Keizerslanden. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.

In het gebied spelen veel ontwikkelingen. Keizerslanden is een van de herstructureringswijken van Deventer. In het voorliggende plan zijn zoveel mogelijk locaties, die in het kader van de herstructurering worden herontwikkeld, opgenomen. Een groot deel van de ontwikkelingen bevinden zich echter nog in een voorbereidende fase en zijn nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat ze meegenomen kunnen worden in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties zullen te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld worden.

Voor de ontwikkelingslocaties Tuindorp-Zuid en Landsherenkwartier 1e fase is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. De invulling van deze locaties is voldoende duidelijk. Deze locaties worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

Tevens wordt in dit plan het wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland opgenomen, waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure is opgestart. Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om de RK Begraafplaats aan de Ceintuurbaan uit te breiden in de richting van de Putmanstraat.

Tot slot worden in dit bestemmingsplan (herstructurerings)ontwikkelingen meegenomen, die in het verleden met een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd. Het betreft o.a. het orthopedagogisch centrum "De Eik" en de daarbij behorende woningen, de woningen en voorzieningen aan de Graaf Florisstraat, de scholen de Panta Rhei en de Ambelt inclusief de sporthal en het Johan Cruijff court en verder allerlei gerealiseerde uitbreidingen aan woningen.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een groot deel van wijk 4. De ligging van dit bestemmingsplan is grotendeels gelijk aan de grenzen uit het bestemmingsplan Keizerslanden 1982, omdat St. Geertruidentuin buiten het plangebied blijft. Het plangebied wordt gevormd door de buurten Karel de Grotelaan e.o. Centrumgebied Keizerslanden, Tuindorp, Ziekenhuizen e.o. Oranjekwartier, Landsherenkwartier. Keizerslanden is gelegen aan de noordzijde van Deventer.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied Keizerslanden 2008

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Keizerslanden 2008" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de laan van Borgele;
- aan de zuidzijde door de Ceintuurbaan;
- aan de noordzijde door de Zandwetering;
- aan de oostzijde door de Brinkgreverweg.

De begrenzing van het plangebied "Keizerslanden 2008" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied Keizerslanden 2008

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden 2 bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. Dit bestemmingsplan Keizerslanden 2008 vervangt het bestemmingsplan Keizerslanden 1982 en voor een klein deel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen).



## 1.4 Aanleiding voor actualisatie en digitalisatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te hebben. Om hiertoe te komen heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid voor 2002. In het convenant "De Ruimte op Orde", dat 4 april 2002 is ondertekend door de provincie Overijssel, de VNG en de gemeenten is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Voor het grondgebied van gemeente Deventer gelden circa 150 bestemmingsplannen. In de loop van de tijd is met name in het stedelijk gebied een veelheid aan bestemmingsplannen ontstaan, waarvan een aanmerkelijk deel inmiddels ouder is dan 10 jaar. De opzet en systematiek van plankaarten en regels zijn de afgelopen decennia aan allerlei trends, modes en persoonlijke voorkeuren onderhevig geweest. Het gevolg hiervan is, dat er sprake is van grote onderlinge verschillen in opzet en systematiek van de ruimtelijke plannen. Daarnaast zijn er veel projecten gerealiseerd op basis van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente ziet de actualisatie van de bestemmingsplannen dan ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de plannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Bovendien wordt gestreefd naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen (dat digitaal wordt ontsloten), waardoor een veelheid aan plannen en planvormen wordt voorkomen. De beperking van het aantal plangebieden vindt onder andere plaats door bundeling van ruimtelijk-functioneel gelijke gebieden.

## 1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (met 5 bladen) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en onderbouwing. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie die voor dit bestemmingsplan is ontwikkeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

### **2.1 Inleiding**

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

### **2.2 De ontstaansgeschiedenis**

De oorsprong van het wijk Keizerslanden ligt voor een deel in de voormalige gemeente Diepenveen en voor een deel in de gemeente Deventer.

De wijk is in hoofdzaak in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog aangelegd. Alleen een gedeelte van de Ziekenhuizen, gebouwd in de periode 1935-1955, en een deel van Tuindorp dateren van voor de oorlog. In de naoorlogse periode tot in de jaren '60 werden de overige delen van Tuindorp gebouwd. In de jaren '60 kwam in Keizerslanden de bouwstroom goed op gang. Achtereenvolgens verrezen de buurten Karel de Grotelaan, het overige deel van de Ziekenhuizen, Oranjekwartier en Landsherenkwartier.

### **2.3 Ruimtelijke en functionele structuur**

#### **2.3.1 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van Keizerslanden kan beschreven worden als een helder patroon van ringen en radialen die de wijk een goede verbinding geven met de binnenstad en het omringende landschap. Als structuurdragers zijn twee ringen aan te wijzen. De Ceintuurbaan vormt de binnenring en de buitenring wordt gevormd door de Lebuinuslaan, Margijnenenk en Van Oldenielstraat (Hanzetrace). Deze ringen geven de historische ontwikkeling van de stad Deventer aan, waarbij twee keer een ring werd toegevoegd.

Daarnaast zijn er, als historisch gevormde structuurdragers, twee radialen aanwezig. Deze radialen zijn de oude uitvalswegen van Deventer en vormen de randen van Keizerslanden. Het betreft enerzijds de Laan van Borgele en anderzijds de Brinkgreverweg. Het karakter van de cultuurhistorische bebouwing blijft het best gewaarborgd door grondgebonden woningen langs deze radialen.

Het Landsherenkwartier wordt ingeklemd door scholen en bedrijven aan de westkant en de zichtlijn langs de Radboudlaan van de Keizer Kareflat naar een 11-hoogflat bij het winkelcentrum Evenwijdig hieraan loopt een waterpartij. Dit gedeelte heeft een stedenbouwkundige waarde voor het gebied.

Ook waardevolle gebouwen zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij herontwikkeling en hergebruik moet worden overwogen. Dit geldt voor het schoolgebouw Etty Hillesum Lyceum (hoek Margijnenenk/H. Boerhaavelaan), de tuin en het gebouw Rollocate (Tesschenmacherstraat), de binnentuin en de kapel van het St. Jozefziekenhuis (Van Oldenielstraat), de Maranathakerk, (Maranathaplein) de Maria Koningin kerk (Marienburghplein), de woningen aan de Laan van Borgele 26-28, het hoofdgebouw (Auping) aan de Laan van Borgele, de zandstenen zuiltjes en het poortgebouw van de Rooms-Katholieke begraafplaats (hoek Hoge Hondstraat/Ceintuurbaan), de woningen aan de Ceintuurbaan 20-46, de woningen Dapperstraat 55-57, de woningen aan de Raalterweg 1, 3, 9-23, en de Montessorischool (Van Lithstraat).

## **2.3.2 Functionele structuur**

### *2.3.2.1 Het wonen*

#### *Karel de Grotelaan e.o.*

Langs de Karel de Grotelaan staan veel ruime middelhoog- en hoogbouwoningen voor de verhuur. De woonomgeving heeft een anonieme uitstraling, maar is wel ruim opgezet met veel openbare ruimte en groen. Achter deze flats staan aan de Ludgerstraat en de Eleonorastraat staan een aantal rijwoningen met platte daken in de huursector.

In het zuidwestelijk deel van de buurt staan veel vrijstaande en twee onder-een-kap-woningen in de koopsector, de buurt heeft een rustige en ruime uitstraling.

#### *Ziekenhuizen*

Het gebied Ziekenhuizen is ook ruim opgezet, met veel openbaar groen, maar heeft een anonieme uitstraling die vooral wordt veroorzaakt door de gebouwen van de ziekenhuizen.

#### *Landsherenkwartier*

Kenmerkend voor het Landsherenkwartier zijn twee woningtypen: rijwoningen (laagbouw) met platte daken en de portiekflats. Veel van deze woningen zijn gesitueerd in bouwblokken en worden als identieke eenheid, de zogenaamde 'stempels', meerdere malen herhaald. In een ander deel van de buurt zijn koophuizen gebouwd. Deze eengezinswoningen staan in een rustige, ruim opgezette omgeving met voldoende groen. Senioren wonen in voor hen geschikte woningen. In de buurt die voornamelijk bestaat uit huurwoningen is het verloop groot.

#### *Tuindorp*

Tuindorp kent vooral uniforme laagbouw- en portiekwoningen voor de verhuur. De woonomgeving is krap opgezet met weinig groen en speelruimte.

#### *Oranjekwartier*

Het Oranjekwartier is op te splitsen in vier delen. Het eerste deel is vergelijkbaar met Karel de Grotelaan. Het tweede deel, de Molukse buurt, bestaat voornamelijk uit uniforme laagbouw- en portiekwoningen in de huursector. In het derde deel van de buurt zijn nieuwe koophuizen gebouwd, eengezinswoningen, rijen- en twee-onder-een-kap-woningen, in een rustige, ruime omgeving met voldoende groen. Het vierde deel is te vergelijken met de randen van Borgele en Platvoet. Het beeld is rustig, groen en er staan veel vrijstaande woningen.

### 2.3.2.2 Bedrijven

De bedrijven zijn min of meer verspreid in de woonomgeving gelegen. Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd die ingedeeld zijn in zwaardere milieu-categorieën.

Een deel van de ziekenhuislocatie St. Jozef zal door de bouw van het nieuwe ziekenhuis aan de Nico Bolkesteinlaan vrijkomen. Verder zijn er binnen het plangebied nog gevestigd een tankstation, garagebedrijf en een meubelfabriek van Koninklijke Auping B.V.

### 2.3.2.3 Kantoren

Er zijn weinig tot geen solitaire kantoren in Keizerslanden. Voor het overgrote deel zijn het met name 'bedrijven aan huis', waarbij de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

### 2.3.2.4 Detailhandel

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en de horeca. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. De detailhandelsbedrijven zijn in hoofdzaak gevestigd in het winkelcentrum Keizerslanden aan het Karel de Groteplein.

De winkels die gevestigd zijn in het winkelcentrum hebben een stedelijke aantrekkingskracht. Buiten dit winkelcentrum zijn winkels min of meer gegroeid in buurten met een overwegende woonfunctie. Slechts enkele bedrijven/winkels hebben gebouwen opgericht, welke direct al bedoeld waren voor detailhandel.

### 2.3.2.5 Horeca

De horecafuncties in Keizerslanden bevinden zich verspreid over het plangebied. Veel horeca kan worden gezien als ondergeschikte nevenactiviteit. Zoals bijvoorbeeld een kantine bij een sportpark, buurthuis of vereniging.

### 2.3.2.6 Maatschappelijke en sociale voorzieningen

#### *Onderwijs (scholen, kinderopvang)*

Keizerslanden heeft een vijftal basisscholen; gelegen aan de Kon. Wilhelminalaan 16 en 20, Van Lithstraat 1, Spijkerpad 1 en speciaal onderwijs aan de Willem de Zwijgerlaan 1.

Het plangebied kent een drietal kinderdagverblijven; gelegen aan de Laan van Borgele 72, Ceintuurbaan 10 en de Fesevurstraat 9.

Verder zijn er in Keizerslanden vier scholen voor voortgezet onderwijs, die alle vier behoren tot het Eddy Hillesum Lyceum en kent het plangebied eveneens vier scholen voor speciaal voortgezet onderwijs.

#### *Buurthuis en Openbare Bibliotheek*

Keizerslanden kent drie buurthuizen/activiteitencentra voor zowel jong als oud. In de buurt Landsherenkwartier is de Elegast met een speel-o-theek, in Tuindorp BSV Tuindorp en in Oranjekwartier Masohi die speciaal op Molukkers is gericht. In deze buurthuizen bevinden zich onder andere sportzalen, vergaderruimtes en (les)lokalen voor cursussen en verenigingen. Ook zijn er ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan.

Naast het winkelcentrum Keizerslanden ligt de Openbare Bibliotheek Keizerslanden aan het Karel de Groteplein 23. Tevens kent de wijk een wijkwinkel aan de Van Hetenstraat 108-110. Deze voorzieningen worden opgenomen in het Graaf Florishof.

### *Medische voorzieningen*

In Keizerslanden bevinden zich veel medische voorzieningen. Zo kent het gebied meerdere tandartsen, huisartsen en verloskundige praktijken. Er is een dienstencentrum aan de Van Oldenielstraat. In dit centrum zijn verschillende paramedische voorzieningen geclusterd, onder andere een praktijk voor fysiotherapie, manuele therapie en haptonomie. Voor het overige zijn de medische voorzieningen kleinschalig georganiseerd (praktijk aan huis). Tenslotte is in de Van Hetenstraat 178 een apotheek en is op de St. Jozeflocatie een huisartsenpost gevestigd.

Tot medio 2008 was het Deventer ziekenhuis gevestigd in de wijk Keizerslanden. Een deel was gevestigd op de locatie St. Geertruiden en het andere deel op de locatie St. Jozef.

### *Sportvoorzieningen*

Aan de west- en noordzijde van het plangebied is een aantal sportvoorzieningen gelegen. Naast de sportvelden bevindt zich het Borgelerbad. Op het terrein van het sportpark aan de Keizer Karellaan bevinden zich gebouwen ten dienste van het sportcomplex met o.a. kantines, diverse kleedruimtes en tribunes. Binnen de bestemming "Sport - Sportterrein" is een mogelijkheid opgenomen om binnen de bestaande bebouwing ontheffing te verlenen voor kinderopvang en praktijkruimte ten behoeve van therapeutische functies. Op deze manier wordt het multifunctioneel gebruik van de sportvoorzieningen mogelijk gemaakt.

In het aangrenzende gebied met het Borgelerbad, bevinden zich diverse gebouwen, waaronder kleedruimtes, een binnenbad, een buitenbad, een technische ruimte en een sportservicecentrum.

Verder bevindt zich in Keizerslanden aan de Lebuinuslaan nog een sportpark en ligt er een tennispark van de Deventer Lawn Tennis Club aan de Putmanstraat. Tafeltennis Shot 78 bevindt zich aan de D. van Bourgondestraat 11, Sportcomplex Keizerslanden aan de Lebuinuslaan 3, Sportzaal de Phanta Rhei aan de Van Hetenstraat 60, Turncentrum SVOD aan het Van Doetinchemplein 1 en een scheidsrechtersvereniging aan de Keurkampstraat 3A.

Als gevolg van de herstructurering van Keizerslanden zijn de sporthal en het Johan Cruijff Court aan de Koningin Wilhelminalaan toegevoegd aan de sportvoorzieningen.

### *Begraafplaatsen*

Op de hoek Ceintuurbaan/Hoge Hondstraat ligt de Rooms-Katholieke Lebuinus begraafplaats. Deze begraafplaats kenmerkt zich door zandstenen zuiltjes en het monumentale poortgebouw.

### *Zorgvoorzieningen*

Aan de Radboudlaan 1 is het woonzorgcentrum Humanitas gelegen. Dit woonzorgcentrum biedt niet alleen zorg aan haar bewoners, maar er kunnen ook zorg- en welzijnsdiensten worden geleverd voor de woonservicezone Keizerslanden. Verder kent het plangebied nog intramurale voorzieningen aan de Laan van Borgele 40 (Beeckesteijn), Karel de Grotelaan 1 (Ludgerus) en de St. Jozeflocatie aan de G. van Swietenstraat 15.

Het Graaf Florishof is een ontwikkeling die voortvloeit uit de herstructureringsopgave. Vanuit deze locatie worden zorg- en welzijnsdiensten voor de woonservicezone Keizerslanden verleend.

De voormalige locatie van het Deventer Ziekenhuis aan de Fesevurstraat 7 valt buiten het plangebied, hiervoor is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.

#### 2.3.2.7 Overige functies en voorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich diverse nutsvoorzieningen, onder andere trafohuisjes en schakelkasten voor telecomdiensten.

#### 2.3.2.8 Groen en recreatie

Deventer ligt op de rand van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. De verschillen tussen deze landschappen werken door in de bodem, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur, in de aard van de beplantingen en de specifieke natuurwaarden.

Het plangebied Keizerslanden ligt in het dekzandlandschap. Het gebied heeft een gedifferentieerde opbouw met kleinschalig woon- en blokgroen. De begraafplaats en het groen rond de watergangen in en om het Oranjekwartier maken deel uit van de groenstructuur als buurtgroen. De waterpartijen in en tussen de buurten zijn gegraven voor de aan- en afvoer van (regen)water. Het groen bestaat, naast de grotere groengebieden rond het water en het groen langs de wegen, uit groene binnenplaatsen/hofjes.

Het plangebied grenst aan de Zandweteringzone. De groengebieden rond de watergangen staan daarmee in verbinding. Na de inrichting van de Zandweteringzone vormen ze samen een prima uitloopgebied.

##### *Hoofdbomenstructuur*

De Brinkgreverweg/Raalterweg en de Laan van Borgele zijn historische lanen van Deventer en maken deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. De bomen zorgen voor een geleiding en dragen bij aan een natuurlijke verbinding tussen groengebieden in het buitengebied en de stad.

De gemeente streeft voor de Brinkgreverweg naar een herkenbare aaneengesloten laanbeplanting met als boomsoort de Inlandse eik. Voor de Raalterweg wil de gemeente de historische hoofdbomenstructuur terugbrengen. De Karel de Grotelaan, de Hoge Hondstraat/Herman Boerhaavelaan en de Keizer Karellaan/Wezenland maken ook onderdeel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Ze verbinden wijken, stedelijke ringen en historische uitvalswegen in de stad. De wegen zijn structuurbepalend op wijkniveau. Het karakter dient afgestemd te worden op de functie in de wijk en de landschappelijke onderlegger. Voor de Hoge Hondstraat en de Keizer Karellaan wordt een herkenbare laanstructuur met stedelijke uitstraling voorgestaan (bomen in het groen). Dit wordt bereikt door het huidige bomenbestand om te vormen tot een uniforme laanstructuur met eik. De Karel de Grotelaan wil de gemeente integreren in de stedelijke groenstructuur met parkachtige uitstraling en geclusterde bomenstructuren (groepen- en solitaire bomen) als schakel tussen de Zandwetering en het Nieuwe Plantsoen. Daarvoor dient de bomenstructuur in de middenberm aangevuld te worden met bijzondere boomsoorten.

De Ceintuurbaan en de Lebuïnuslaan/Margijnenenk/Van Oldenielstraat zijn onderdeel van een ringweg en maken ook deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Voor deze wegen staat de gemeente bomen in gras in de middenberm voor.

Er komen weinig solitaire bomen in het plangebied voor. De bomen staan nagenoeg allemaal langs de wegen. Op de groene binnenpleintjes staan vaak een of meer kleine groepen bomen.

De bomen in de woon- en werkomgeving ten oosten van de Karel de Grotelaan en ten noorden van de Margijnenenk/Van Oldenielstraat zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als toekomstbomen in het groen. De gemeente legt hier het accent op het handhaven van bomen in het groen en staat behoud en versterken van de inheemse bomenstructuren langs de randen van de wijk aansluitend op de stedelijke groenstructuur voor. De bomen in de overige buurten zijn bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen'). Uitgangspunten zijn het behoud van landschappelijke relict en natuurlijke verbindingen (oude structuren) als structuurdragers van de wijk (inheemse boomsoorten voormalig landschap) en het handhaven van de uniforme opbouw van de boomsoorten per straat.

Alleen in het zuidelijke deel van de wijk komen particuliere bijzonder beschermwaardige bomen voor, met name rond de ziekenhuizen. Verspreid over het gebied komen gemeentelijke bijzonder beschermwaardige bomen voor, vaak een aantal bij elkaar. Met deze bomen moet zeer respectvol worden omgegaan.

### 2.3.2.9 Verkeer

#### *Gemotoriseerd verkeer*

Het Hanzetracé (Margijnenenk / Lebuïnuslaan) is de belangrijkste doorgaande weg door het gebied en is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg type a/b. Het Hanzetracé biedt de belangrijkste ontsluiting richting de Rijksweg A1.

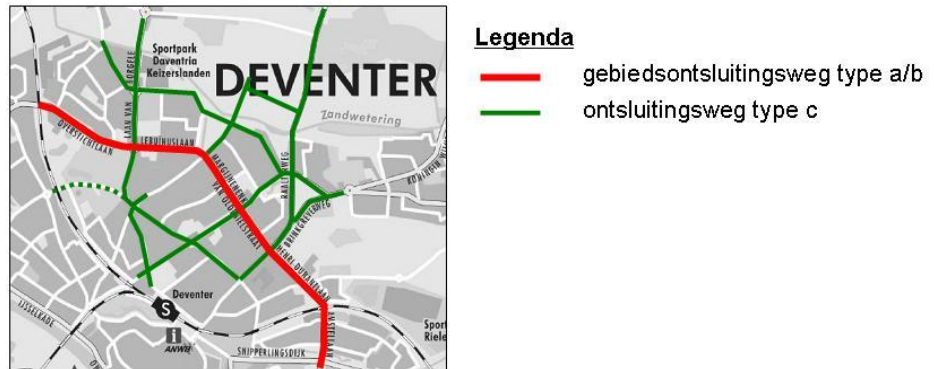
Parallel aan het Hanzetracé lopen de Ceintuurbaan en het Wezenland / Keizer Karellaan, welke gecategoriseerd zijn als ontsluitingsweg type c. Daarnaast vervult het Wezenland / Keizer Karellaan ook een opvangfunctie voor het Hanzetracé in geval van calamiteiten.

Radialen in en om het gebied zijn de Brinkgreverweg / Raalterweg (N766), de Herman Boerhaavelaan / Hoge Hondstraat, de Karel de Grotelaan en de Boxbergerweg / Laan van Borgele / Diepenveenseweg. Deze wegen bieden een goede ontsluiting van het gebied richting het centrum.

Alle radialen zijn eveneens ontsluitingswegen type c, met uitzondering van de zuidzijde van de Karel de Grotelaan. Voor de zuidzijde is het beleid gericht op het afwaarderen naar een verblijfsfunctie, net als de overige wegen in het gebied, als een erftoegangsweg.

De (gebieds)ontsluitingswegen kennen allen in principe een snelheidsregime van 50 km/uur en delen het gebied op in woonwijken, die allen met meerdere aansluitingen ontsloten worden op deze wegen. Alle overige wegen in het gebied kennen een snelheidsregime van 30 km/uur, of krijgen dit regime in de nabije toekomst.

## Wegencategorisering



### *Fietsverkeer*

Door het gebied lopen diverse fietsroutes. De belangrijkste routes zijn de Zevensterroutes:

- Laan van Borgele - Ceintuurbaan - Diepenveenseweg
- Steenbrugge - Karel de Grotelaan - Van Lithstraat - Diepenveenseweg (toekomstig)

De primaire routes zijn:

- Keizer Karellaan - Wezenland
- Lebuïnuslaan - Margijnenk - Van Oldenielstraat (Hanzetracé)
- Ceintuurbaan
- Herman Boerhaavelaan - Hoge Hondstraat



## Overzicht belangrijke fietsroutes in en om Keizerslanden



### Legenda

- zevensterroute
- primaire route

Met name de zevensterroutes bieden een snelle en comfortabele verbinding met het centrum van Deventer. De primaire routes bieden verbindingen met andere wijken. Naast de genoemde hoofdfietsroutes bevat het gebied enkele fietsverbindingen met een meer lokale of interwijkfunctie, zoals de fietsverbinding door het Landsherenkwartier en Oranjekwartier.

### *Openbaar vervoer*

Het gebied wordt ontsloten door een aantal streek- en stadsbuslijnen, welke voornamelijk over de ontsluitingswegen rijden, zijnde lijn 2 (Platvoet), 4 (Heeten), 161 (Zwolle) en 165 (Raalte).

### *Parkeren*

Binnen het gebied is het parkeren niet gereguleerd. Er kan afwisselend geparkeerd worden op parkeerterreinen, in parkeerhavens, of op de rijbaan. Vooral rond het winkelcentrum Keizerslanden zijn meerdere parkeervoorzieningen getroffen.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

### 3.2    **Europees- en rijksbeleid**

#### 3.2.1    **Nota ruimte (2006)**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. De bij de nota behorende uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid behorende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het Rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote steden.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De ontwikkelingen Landsherenkwartier 1e fase en Tuindorp-Zuid zorgen voor een daling in de woningvoorraad, maar de woningen worden in het geheel van de herstructureringsopgave 1 op 1 vervangen. De werkgelegenheid zal door vaststelling van dit bestemmingplan niet ingrijpend wijzigen. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

### **3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

### **3.2.3 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<sup>e</sup> 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 etcetera. 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.

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.

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

### **3.3.1 Streekplan Overijssel 2000+ (2000)**

Het streekplan Overijssel 2000+ geeft de provinciale hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan. In het streekplan maakt Diepenveen, even als Schalkhaar deel uit van het stedelijk gebied van Deventer en behoort derhalve tot het stadsgewest Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen. De stadsgewesten moeten een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Ze zullen via hoogwaardige locaties voor wonen en werken een opvangfunctie moeten vervullen voor de provincie en ook voor andere delen van Nederland.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Deventer worden al decennia bepaald door enerzijds de fysieke belemmeringen en anderzijds door de bestuurlijke situatie. Aan de westzijde wordt de stad begrensd door de IJssel. Aan de zuid-, noord- en oostzijde liggen waardevolle landgoederen die deel uitmaken van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Rijksweg A1 aan de zuidzijde van de stad biedt ontwikkelingspotenties voor de stad, maar heeft ook een belemmerende werking. Het streekplan geeft aan dat met de aanpassing van de gemeentegrenzen nadrukkelijk is ingezet op een ruimtelijke ontwikkeling in noordelijk en oostelijke richting.

Deventer moet de herstructurering voortvarend ter hand nemen. Voor zowel de realisatie van de verstedelijkingsopgave als voor het tegen gaan van de stedelijke problematiek (het wegtrekken van mensen met hogere inkomens, de daarmee gepaard gaande toenemende eenzijdigheid van stadswijken, de sociale segregatie en de lage maatschappelijke participatie) zet de provincie in op het verbeteren van de stedelijke woningmarkt, waarbij vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd moeten worden. Verbeteringen van bestaande woonwijken, nieuwbouw in herstructureringsgebieden en uitbreidingslocaties bieden daar toe mogelijkheden. Gestreefd wordt 1/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Met het vastleggen/bestemmen van de huidige situatie in Keizerslanden en, daar waar mogelijk en verantwoord, het opnemen van ontwikkelingen, wordt aangesloten op bovenstaand provinciaal beleid.

### **3.3.2 Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ en Partiele herziening Ruimte & Water (2006)**

Het provinciale Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (december 2000) geeft in hoofdlijnen het te voeren waterhuishoudkundig beleid voor de provincie aan. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiele herziening Ruimte en Water van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+. Voor natte gebieden nabij steden is een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. De primaire watergebieden zijn gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van water. De primaire gebieden, die in de partiele herziening Ruimte en Water zijn aangewezen, zijn gebieden met een functie voor waterberging, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. In deze gebieden worden functies geweerd, die strijdig zijn met het behoud van ruimte voor water. Daarbij wordt vooral gedacht aan woon- en werkgebieden en andere kapitaalintensieve functies. Voor functies die goed verenigbaar zijn met het behoud van ruimte voor water en die passen binnen het geldende ruimtelijke beleid zijn wel mogelijkheden.

In het plangebied Keizerslanden bevinden zich geen primaire watergebieden.

Naast primaire watergebieden zijn er ook aandachtsgebieden voor wateroverlast benoemd. In deze gebieden is water een mede-orderend aspect. In een aandachtsgebied wateroverlast kan onder een aantal voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden indien vaststaat dat de wateropgave goed kan worden ingevuld volgens de watertoets. Het gaat dan om niet afwentelen, compenseren van verlies aan berging, en schadevrij ontwikkelen.

In het plangebied bevinden zich geen aandachtsgebieden voor wateroverlast.

Het waterbeheer in bestaand stedelijk gebied is met name gericht op het reduceren van grondwateroverlast. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij stedenbouwkundige ingrepen zoals herstructurering dat rekening wordt gehouden met het aspect water (ordenend principe).

### **3.3.3 Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel (2005)**

Het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West Overijssel borduurt voort op het mede door de provincie Overijssel ondertekende Nationaal Bestuursakkoord Water (NWB). Het Regionaal Bestuursakkoord betreft een akkoord tussen de provincie Overijssel, het waterschap Groot Salland en de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. De tekst in het Regionaal Bestuursakkoord vertaalt de afspraken uit het NBW in de volgende concrete afspraken voor de regio West Overijssel:

- 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.

### **3.3.4 Beleid Waterschap Groot Salland (2006)**

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<sup>e</sup> 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 binnenstedelijke gebieden voldaan worden aan de stedelijke wateropgave.

Het waterschap Groot Salland hanteert de driestapsstrategieën vasthouden-bergen-afvoeren (kwantiteit) en schoonhouden-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.

### **3.3.5 Nota Rioleringsbeleid 2007**

In de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 van het waterschap Groot Salland wordt de visie met betrekking tot de bestaande en nieuwe gemeentelijke rioolstelsels weergegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met allerlei rijksontwikkelingen en -inzichten.

De nota is strategisch en beleidsmatig van karakter en beperkt zich tot de hoofdlijnen van het rioleringsbeleid. Er wordt met name aangegeven hoe om te gaan met het afstromende regenwater.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad. Voor Keizerslanden geven de modellen op de korte en middellange termijn "herstructurering met inbreidingslocaties" met in het centrum van het gebied "grootschalige stedelijke voorzieningen" aan. Er zijn tot 2025 binnen de grenzen van het plangebied Keizerslanden veel en ingrijpende ontwikkelingen voorzien.

### 3.4.2 Kroon van Deventer (2005)

In de Kroon van Deventer, Ontwikkelingsvisie voor wijk 4 (juli 2005) worden de plannen gepresenteerd voor de wijkvernieuwing in wijk 4. De ontwikkelingsvisie geeft het kader waarbinnen de wijkvernieuwing plaats zal vinden. Wijk 4 is opgedeeld in 4 deelgebieden, waarvan Keizerslanden bestaande uit de wijken Karel de Grotelaan, Tuindorp, Oranjekwartier, en Landsherenkwartier er één is.

Op basis van knelpunten en kansen voor de wijk, structuurdragers en ambitie is een ontwikkelingsbeeld samengesteld. Dit ontwikkelingsbeeld is gebiedsgericht uitgewerkt voor de thema's wonen, woonomgeving, voorzieningen, jongeren en ouderen. Door de ambitie met de problematiek per deelgebied te confronteren, ontstaan per deelgebied beoogde ontwikkelingen die als project moeten bijdragen aan de kwaliteitsimpuls van wijk 4.

De beoogde ontwikkelingen voor Keizerslanden betreffen onder meer de volgende:

- Herstructurering Landsherenkwartier en Karel de Grote laan;
- Oranjekwartier;
- Graaf Florishof aan de Meiboomstraat;
- Herstructurering Tuindorp-Zuid;
- Schoollocaties van Hetenstraat: inbreidingslocatie woningbouw;
- Woningbouw in relatie tot de vrijkomende schoollocaties De Horizon en Borgschool;
- Sloop van de Roelandflat;
- Uitbreiding en herinrichting winkelcentrum Keizerslanden;
- Realiseren van een wijkvoorzieningencentrum;
- Herontwikkelingen zorgcentrum Humanitas.

Op onderstaande kaart is het ontwikkelingsbeeld voor Keizerslanden weergegeven, zoals aangegeven in de Kroon van Deventer.



In het voorliggende plan zijn zoveel mogelijk beoogde ontwikkelingen opgenomen. Een groot deel van de ontwikkelingen bevinden zich echter nog in een voorbereidende fase en zijn nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat ze meegenomen kunnen worden in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties zullen afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld worden.

Voor de ontwikkelingslocaties Tuindorp-Zuid en Landsherenkwartier 1e fase is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. De invulling van deze locaties is voldoende duidelijk. Deze locaties worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan. Tevens wordt in dit plan het wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland opgenomen, waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure is opgestart.

### 3.4.3 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 bijvoorbeeld: 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. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2005-2010 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaalniveau. Eenmaal per vijf jaar wordt het GRP geactualiseerd.

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

#### *Masterplan Zandwetering*

De Zandwetering grenst aan de noordzijde aan het plangebied. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad van Deventer in 2004 het Masterplan Zandwetering vastgesteld. Samen met het waterschap Groot Salland zet de gemeente Deventer zich in voor een duurzaam watersysteem, dat naast ruimte voor waterberging en natuur ook recreatieve betekenis krijgt voor de stad.

De Zandwetering vormt een verbinding tussen twee gebieden met kwaliteitswater: de Gooiermars, waar de Zandwetering ontspringt, en het gebied ten noordoosten van Diepenveen. Beide gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur en zijn in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan aangewezen als "kwaliteitswater". De Zandwetering is een belangrijke ecologische verbinding tussen deze gebieden voor onder meer amfibieën, zoals de kamsalamander, vissen en de waterspitsmuis.

Daarvoor is een ononderbroken natuurlijke inrichting met natuurvriendelijke oevers en met ruimte voor ruig grasland, rietland, bosjes en struweel gewenst. Ook stepping stones voor bepaalde doelsoorten zijn daar onderdeel van. Door bij de inrichting rekening te houden met aspecten als bufferzones en geleiding van recreatie kunnen deze eventuele toekomstige problemen met recreatie, honden, vandalisme en zwerfvuil worden voorkomen.

In het Masterplan Zandwetering is een eerste aanzet voor de toekomstige inrichting van het gebied weergegeven. Het waterschap en de gemeente stellen een inrichtingsplan op voor dit gebied van de Zandwetering.

Het plangebied Keizerslanden heeft het masterplan Zandwetering tot gevolg dat het groengebied rondom de Zandwetering meer recreatieve mogelijkheden krijgt. Dit past binnen de bestemming groen.

#### **3.4.4 Nota herijking Hoofdwegenstructuur (2006)**

Binnen het vastgestelde beleid in de Nota herijking Hoofdwegenstructuur Deventer is de keuze gemaakt voor een evenwichtige benadering van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Door het plangebied lopen enkele belangrijke doorgaande wegen (waaronder het Hanzetracé), welke in de nota Herijking Hoofdwegenstructuur dan ook gecategoriseerd zijn als (gebieds)ontsluitingswegen. Voor de overige wegen in het plangebied betekent dit beleid het streven naar een verblijfsfunctie en het ontmoedigen van doorgaand autoverkeer ten opzichte van het plangebied.

#### **3.4.5 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 zijn met name geluids-, veiligheids- en ecologie-aspecten zoveel mogelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

De gemeente is begonnen met de voorbereidingen voor een nieuw Milieubeleidsplan 2009-2014. Eind 2008 zal dit naar verwachting worden vastgesteld.

#### **3.4.6 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)**

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen 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 beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf hieronder);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijk "levensloopbestendig" zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk.

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden. De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan buurten waar het prettig leven is.

### **3.4.7 *Speelbeleidsplan Deventer 'Kiezen voor kwaliteit'***

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.

Voor wijk 4 waar Keizerslanden onder valt stelt het beleidsplan dat naast de 56 huidige formele speelruimten er 15 nieuwe speelruimten moeten worden gerealiseerd. Ook dienen 20 huidige formele speelruimten te worden omgevormd naar informele speelruimten.

Door in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' de mogelijkheid op te nemen speelvoorzieningen te realiseren, wordt voldoende ruimte geboden de opgave uit het Speelbeleidsplan te realiseren.

### **3.4.8 Adviesnota Te gek een eigen plek - Informele ontmoetingsplekken voor jongeren**

In oktober 2005 heeft de stedelijke themagroep Jongeren de adviesnota "Te gek . een eigen plek" aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De nota geeft een advies over een evenwichtig over de stad verspreid aanbod van informele ontmoetingsplekken voor jongeren.

De nota geeft een indeling in verschillende categorieën van plekken waar jongeren elkaar informeel ontmoeten. De categorieën zijn:

- What's Up (Kleine plekken voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Slechts enkele voorzieningen als bankjes e.d.);
- Stay Around (Iets grotere plekken voor 10 tot 40 jongeren waar jongeren afspreken en activiteiten kunnen ontplooiën. Voorbeelden: trapveldje, basketbalveldje);
- No Problem (Grotere plekken op afstand van de bebouwing om overlast voor omwonenden te beperken. Vaak grotere voorzieningen aanwezig. Voorbeelden: overkapping, skatebaan, verharding).

De adviesnota is gekoppeld aan de uitvoering van het speelbeleidsplan. Per wijk wordt bij de realisatie van het speelbeleidsplan gestreefd naar de realisatie van minimaal één "No problem" plek en wordt bij de inrichting van overige speelplekken gestreefd deze te laten voldoen aan een "What's up" of "Stay Around" voorziening.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal worden gestreefd naar zo veel mogelijk flexibiliteit om bij een verzoek van de jongeren over te kunnen gaan tot realisatie van een informele ontmoetingsplek.

Bij de adviesnota is een kaart gevoegd met een advies over locaties voor informele ontmoetingsplekken. Bij verzoeken vanuit de jongeren dient deze kaart als uitgangspunt voor het zoeken naar een geschikte locatie.

Algemeen gesproken levert het bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008', afhankelijk van de omvang van de locatie en de voorzieningen, geen problemen op voor het realiseren van kleinere ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, ook voor jongeren (What's Up of Stay Around). Om tot een goede locatie te komen voor een "No Problem" plek, waarbij ook op zorgvuldige wijze met de belangen van omwonenden, de jongeren zelf en andere belanghebbenden rekening kan worden gehouden, zijn mogelijkheden opgenomen binnen de planregels 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' van het bestemmingsplan.

### **3.4.9 Woonvisie 2008+**

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

In de Woonvisie is voor Keizerslanden het volgende opgenomen. Keizerslanden is een wijk waar in de afgelopen en komende jaren veel geïnvesteerd wordt. De aanpak bestaat uit grootschalige vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, die gekoppeld is aan een sociale aanpak en met een regierol voor de corporaties. Voor de wijken geldt: zorgdragen voor daadwerkelijke uitvoering van de plannen voor de woningvoorraad, de omgeving en de sociaaleconomische structuur. In Keizerslanden wordt aangestuurd op een bijstelling van de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma: meer eengezinswoningen om de gewenste differentiatie ook daadwerkelijk door te voeren, in aansluiting op de woonwensen. We leggen een relatie tussen de ontwikkeling van de Ziekenhuisterreinen en de vernieuwing in Keizerslanden: daar ligt een kans voor doorstroming binnen de wijk.

In het voorliggende plan zijn zoveel mogelijk locaties, die in het kader van de herstructurering worden herontwikkeld, opgenomen. Een groot deel van de ontwikkelingen bevinden zich echter nog in een voorbereidende fase en zijn nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat ze meegenomen kunnen worden in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties zullen afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld worden. De locaties Tuindorp-Zuid en Landsherenkwartier 1e fase en Wijkvoorzieningscentrum zijn voldoende duidelijk. Deze locaties worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan. Belangrijk om te weten is dat in deze fase niet 1 op 1 wordt teruggebouwd, maar deze doelstelling wordt gehaald na het doorlopen van de gehele herstructureringsopgave.

### **3.4.10 Structuurvisie Detailhandel**

In het voorjaar van 2004 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie brengt in beeld welk beleid de gemeente voert en wanneer maatregelen te verwachten zijn zodat ondernemers en gemeente samen kunnen bijdragen aan een krachtig detailhandelsapparaat. Deventer kent een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur, verzorgend op regionaal en stedelijk niveau, verzorgend op wijkniveau en verzorgend op buurniveau. Het behoud en versterken van deze opbouw vormt het uitgangspunt van de Structuurvisie.

Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur in de stad te waarborgen zijn de ontwikkelingen gericht op het behouden en versterken van deze structuur. Dit betekent onder meer dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen, wordt tegengegaan. Winkelcentrum Keizerslanden is een wijkcentrum die zich primair richten op het boodschappen doen (dagelijkse artikelen). Naast het aanbod aan dagelijkse artikelen beschikt een wijkcentrum ook over branches in de niet-dagelijkse artikelen zoals een warenhuis en detailhandel ten behoeve van plant en dier. De functie van een wijkcentrum wordt gecomplementeerd door de aanwezigheid van niet-detailhandelsfuncties zoals apotheek, bank en kapper.

Voor Keizerslanden geldt dat herstructurering mogelijk is. Hierdoor kan het wijkcentrum zich mede positioneren ten opzichte van de toekomstige woonwijk Steenbrugge. De herstructurering en de nieuwe woonwijk bieden garanties voor voldoende draagvlak. Uitbreiding van het wijkcentrum mag niet leiden tot toenemende concurrentie met de binnenstad. Vandaar dat uitbreiding moet worden gekoppeld aan een toenemend draagvlak. Bij uitbreiding mag het winkelaanbod enigszins verruimd worden. Uitbreiding van de supermarkten past binnen het structuurbeeld, nieuwvestiging van een supermarkt niet. Ook verbreding van het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen in enkele specifieke branches past binnen het structuurbeeld, zoals detailhandel ten behoeve van mode en doe-het-zelf.

Indien de gelegenheid zich voordoet is verplaatsing van winkels uit de naburige buurtcentra naar Keizerslanden gewenst. Tot slot wordt verbreding van het aanbod van dienstverlening wenselijk.

De uitstraling die wordt nagestreefd is die van een modern wijkcentrum met een open winkelfront. De stedenbouwkundige oriëntatie op de omgeving dient te worden verbeterd. Verblijfsruimten dienen een kwalitatief hoogwaardige invulling te krijgen. Om het wijkverzorgende karakter te blijven behouden wordt gedacht aan een uitbreiding van winkelruimte met circa 5000m<sup>2</sup>.

In het kader van de herstructureringsopgave wordt het winkelcentrum aan het Karel de Groteplein aangepakt. De uitbreiding van het winkelcentrum wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat de ontwikkeling nog niet voldoende is uitgewerkt.

#### **3.4.11 Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit' 2009-2014**

Er wordt naar gestreefd de bestaande structuur van horecavoorzieningen in Keizerslanden te bestendigen. Hieraan is in het bestemmingsplan voldaan. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door andere bij de woonomgeving passende horecafuncties (op de begane grond). Net als iedere andere functie in deze gebieden worden eventuele uitbreidingsaanvragen van de bestaande vestigingen beoordeeld op hun aanvaardbaarheid.

Uitbreiding van de horecagelegenheden in de woonwijk is mogelijk in het wijkcentrum Winkelcentrum Keizerslanden aan het Karel de Groteplein. Hierbij gaat het om categorie II en III.

De uitvalswegen, Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg, kenmerken zich door een gemeleerd aanbod van functies, waaronder horeca. Hierbij wordt uitgegaan van het bestendigen en zal niet worden meegewerkt aan nieuwvestiging. Daar waar horeca reeds aanwezig is, zal aandacht zijn voor voldoende parkeergelegenheid en of de vestiging qua horecacategorie, sluitingstijd, verkeersaantrekkende werking, maat en schaal verenigbaar is met eventuele omliggende woningbouw.

#### **3.4.12 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 er op gericht dat seksinrichtingen in overwegende mate in het centrum zijn gesitueerd. In Keizerslanden zijn, zover bekend, geen bestaande seksinrichtingen of prostitutiebedrijven aanwezig. Gezien het voornamelijke woonkarakter van Keizerslanden is nieuwvestiging niet mogelijk. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

### 3.4.13 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit 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) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust 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.

In het voorliggende overwegend beheersgerichte bestemmingsplan Keizerslanden 2008 wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden, zoals het Godebaldpark en het gebied rondom de begraafplaats worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het kapvergunningstelsel uit de Bomenverordening.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

#### **3.4.14 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen 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.

In Keizerslanden zijn veel woonbestemmingen die gebruik maken van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben.

#### **3.4.15 Welstandsnota gemeente Deventer (2004)**

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;



- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

De wijk Keizerslanden is een van de deelgebieden in de welstandsnota waarvoor een aparte beschrijving is opgenomen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in Keizerslanden noord, west, zuid en oost. De gebiedsindeling in noord, zuid, oost en west komt niet helemaal overeen met de ontwerpgrenzen; noord en oost vormen, samen met het winkelcentrum in zuid, in hoofdzaak het grote uitbreidingsplan. Zuid bestaat uit de ziekenhuizen met omringende traditionele en individuele verkavelingen. West is een grote wijk met traditionele blokverkaveling, waarvan het noordoostelijke deel qua architectuur bij het uitbreidingsplan gaat behoren. Voor de meeste gebieden geldt het toetsingsniveau 2 (regulier), voor de aan hoofdwegen grenzende bebouwing geldt niveau 1 (bijzonder).

## **Hoofdstuk 4 Beheer- en ontwikkelingsvisie**

### **4.1 Inleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de beheersvisie. Nieuwe ontwikkelingen die in het kader van de herstructurering van Keizerslanden zijn meegenomen worden in paragraaf 4.3 toegelicht.

### **4.2 Beheersvisie**

Het bestemmingsplan is voor een groot deel beheersgericht. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, ook wel het conserveren genoemd. De hoofdfunctie van Keizerslanden blijft wonen met verschillende van het wonen afgeleide functies als voorzieningen, winkels en kleinschalige bedrijven (aan huis). In het grootste deel van het plangebied worden met dit bestemmingsplan geen ingrijpende veranderingen in de functionele en ruimtelijke structuur mogelijk gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen in dit deel van het plangebied zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende functies die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt en de keuzes die ten aanzien hiervan zijn gemaakt.

Nieuwe ontwikkelingen die in het kader van de herstructurering van Keizerslanden zijn meegenomen worden in paragraaf 4.3 toegelicht.

#### **4.2.1 Wonen**

Een groot deel van het gebied Keizerslanden is in gebruik als woongebied. Naast het wonen komen in dit gebied ook maatschappelijke, dienstverlenende en gemengde functies voor. Omdat de meeste herstructureringsontwikkelingen niet concreet genoeg zijn om op te nemen is in dit bestemmingsplan gekozen voor een beheersgerichte bestemmingsplanregeling voor woningen. Hiertoe zijn de bepalingen ten aanzien van de hoofdmassa in het bestemmingsplan per woning vastgelegd. Daarbij is gekozen voor het bieden van ruime mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op het gehele plangebied en betekent veelal een verruiming ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. Voor Landsherenkwartier 1e fase en Tuindorp-Zuid is het belangrijk om meer ruimte te bieden voor de ontwikkelingen en is de bestemming woongebied opgenomen.

#### **4.2.2 Bedrijven**

In de Structuurvisie Detailhandel wordt de wens uitgesproken om ruimhartig om te gaan met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Kleinschalige bedrijvigheid kan een buurt levendig maken en economisch en sociaal versterken. Vanzelfsprekend dient het dan te gaan om bedrijvigheden die niet hinderlijk of schadelijk zijn voor hun omgeving. Ook mogen zij geen onevenredige druk op de parkeerbehoefte leggen.

Binnen dit bestemmingsplan is aan dit beleid uitvoering gegeven door het opnemen van de mogelijkheid om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hiertoe zijn binnen de woonbestemmingen voorwaarden opgenomen.

In het plangebied zijn de solitaire bedrijven (niet zijnde een beroep of bedrijf aan huis) gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten specifiek bestemd (in de bestemmingen Centrum of Bedrijf). De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande panden zijn echter gering en beperken dan ook de gebruiksmogelijkheden.

#### **4.2.3 Detailhandel**

Uitgangspunt is dat bestaande detailhandelsvestigingen, solitair of opgenomen in het winkelcentrum ongemoeid worden gelaten. Om het functioneren van de hiërarchische detailhandelsstructuur te waarborgen is concentratie van de detailhandelsfuncties noodzakelijk. Door deze concentratie kan het bestaande verzorgingsniveau worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. In dit bestemmingsplan is wel rekening gehouden met ruime gebruiksmogelijkheden, maar het winkelcentrum Keizerslanden is een van de herstructureringsprojecten en zal op een later tijdstip een eigen procedure doorlopen.

Nieuwe winkelvestigingen dienen, voor zover daartoe mogelijkheden zijn, zoveel mogelijk worden gevestigd in bestaande of nieuw te realiseren winkelpanden binnen het aangewezen centrumgebied. Dit betekent dat verspreide bewinkeling, zoals solitaire supermarkten en perifere detailhandelsvestigingen in de rest van het plangebied wordt tegengegaan.

In het plangebied bevindt zich verspreid een aantal bestaande detailhandelslocaties maar dit is gekoppeld met de woonfunctie. Deze locaties hebben de bestemming Gemengd gekregen.

#### **4.2.4 Horeca**

In Keizerslanden komen verspreid door het plangebied horecagelegenheden voor, die veelal ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De bestaande horecafuncties kunnen behouden blijven of vervangen worden door gelijkwaardige of bij de woonomgeving passende horecafuncties (categorie 3a en b). Nieuwvestiging is in beginsel alleen mogelijk binnen het winkelcentrum Keizerslanden of als ondergeschikte functie bij de bestemming "Maatschappelijk", "Sport" of "Gemengd". Horeca in categorie 2b (horecazaken waarin hoofdzakelijk maaltijden worden versterkt) en categorie 3 (winkelondersteunende horeca) zijn in het centrumgebied bij recht toegestaan. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande horecavestigingen zijn beperkt, de bouwregels van de eerder genoemde bestemmingen uit het bestemmingsplan zijn hier van kracht.

#### **4.2.5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen**

De ambitie is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is. Bij (nieuw)bouwplannen wordt aandacht besteed aan welke ruimte bestemd is voor ontmoeting, sport- en speelvoorzieningen, sociale voorzieningen (onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur) en accommodaties. Woningbouw en voorzieningen worden in een vroegtijdig stadium op elkaar afgestemd. Bij actualiseringsplannen is sprake van een bestaande situatie waarbij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur moet worden gezocht naar mogelijkheden om aan deze ambitie tegemoet te komen. De twee herstructureringslocaties te weten Landsherenkwartier 1e fase en Tuindorp-Zuid zijn woonlocaties waarbinnen geen maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn opgenomen.

Zoals in § 2.3.2.6 is aangegeven bevinden zich in het plangebied diverse sociaal-maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat op dit moment de vraag naar dergelijke voorzieningen aansluit bij de behoefte.

In navolging van de wensen uit de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma is in dit bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk. Dit betekent dat binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal maatschappelijke functies zijn opgenomen, die inwisselbaar zijn toegestaan. Het gaat om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang. Een concreet voorbeeld is de ontheffingsbevoegdheid binnen de bestemming "Sport" opgenomen. Deze ontheffingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om meer functies toe te staan dan alleen sport en de gebouwen voor meerdere doeleinden te gebruiken. Voor de functies kinderopvang en praktijkruimte is gekozen omdat er een sterke link bestaat met de bestaande functie.

Daarnaast is binnen de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen" de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren, waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om flexibel in te kunnen spelen op de wens om speelvoorzieningen en informele ontmoetingsplaatsen voor jongeren in de wijken mogelijk te maken.

In Keizerslanden bevindt zich verspreid een aantal medische en/of therapeutische praktijken, die veelal in woningen zijn gevestigd. De gevestigde praktijken dienen zoveel mogelijk intact gelaten te worden. In de ziekenhuisbuurt is de St. Jozef locatie gevestigd. Op dit moment heeft deze locatie de bestemming "Maatschappelijk" gekregen omdat de inbreidingsontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn.

De begraafplaats in het gebied is als zodanig bestemd en heeft daarnaast uitbreidingsmogelijkheden aan de zijde van de Putmanstraat gekregen. De dienstwoning bij de begraafplaats is omgezet in de bestemming "Wonen".

#### **4.2.6 Overige functies en voorzieningen**

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd "Bedrijf-Nutsvoorziening". Om voor de toekomst flexibel te kunnen inspelen op de vraag naar en behoefte aan verschillende nutsvoorzieningen is binnen de bestemmingen, "Verkeer", "Verkeer" en "Verkeer -Verkeer en Verblijfsgebied", "Groen" en een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen kleinschalige gebouwen te realiseren ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### **4.2.7 Groenstructuur en recreatie**

In het plangebied gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. Bij projecten die ingrijpen in de fysieke ruimte, zoals de herstructurering, moet geprobeerd worden om kleine stukjes 'snippergroen' te voorkomen en het groen zoveel mogelijk te concentreren. Hiermee wordt de gebruikswaarde, inclusief de ecologische waarde van het openbaar groen vergroot.

In Keizerslanden komt weinig 'snippergroen' voor. Dit dient zo te blijven. Voor het grotere openbaar groen geldt dat de nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd). Groenvisie: Voor elk project dat ingrijpt in de fysieke ruimte dient eerst de kenmerkende elementen van het onderliggende landschap, de cultuurhistorie, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur en de aanwezige flora en fauna onderzocht te worden. Daarnaast zal geanalyseerd moeten worden wat de ecologische potenties en het gewenste gebruik zijn. Dit vormt de basis voor het groenplan.

Bij de entrees vanuit het noorden, op de kruising Laan van Borgele - Keizer Karellaan en op de kruising Raalterweg - Zandwetering, dienen accentbomen te worden ontwikkeld (Bomenbeleidsplan, 2007). Het betreft bijzondere solitaire of boomgroepen van de eerste boomgrootte, waarbij de soortkeuze gerelateerd is aan het landschap. Daarmee wordt de plek verbijzonderd.

Het karakteristieke beeld van de begraafplaats moet gehandhaafd blijven.

De bomen die op de lijst met particuliere of gemeentelijke beschermwaardige bomen staan en in het bijzonder op de landelijke lijst, dienen gehandhaafd te blijven. Er zijn zeer zwaarwegende argumenten nodig om voor deze bomen een kapvergunning te krijgen. In Keizerslanden is met het oog op de herstructurering terughoudend omgegaan met het aanwijzen van groeiplaatsen. Er zijn twee groeiplaatsen aangewezen. Het betreft twee eiken met een omtrek van respectievelijk 400 cm. en 350 cm. Plantjaar rond 1900! De een staat op de hoek Lebuinuslaan - Jan van Arkelstraat en de andere eik staat bij de sportvelden ter hoogte van de Otto van Lippestraat. Deze bomen zijn relictten van het oude landschap, heel markant en beeldbepalend.

De (groen)beheerder dient vanaf de definitiefase bij bouwprojecten betrokken te worden, zodat hij/zij weet wat de bedoeling is, welk eindbeeld nagestreefd wordt en waarom. De ontwerper dient zijn of haar bedoelingen aan de beheerder duidelijk te maken, voordat het gerealiseerde project overgedragen kan worden aan de beheerder.

#### **4.2.8 Infrastructuur**

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen woonstraten en doorgaande c.q. ontsluitingswegen. Over het algemeen kennen de woonstraten een 30 km/uur regime. Op de doorgaande c.q. ontsluitende wegen varieert het regime tussen 50 km/uur en 30 km/uur.

De ontsluitingswegen en doorgaande wegen hebben de bestemming "Verkeer" en de woonstraten hebben de bestemming "Verkeer- Verkeer en Verblijfsgebied". Daarbij is binnen deze bestemmingen eveneens gekozen voor een flexibele regeling waarbij fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en watergangen e.d. zijn toegestaan.

De enige ontwikkeling op verkeerskundig gebied die met zekerheid de komende tijd wordt uitgevoerd is de 1e fase van de herinrichting van het Landsherenkwartier. Onderdeel van de herinrichting is het aanpassen van de wegenstructuur, waarbij ook de bestaande aansluiting op de Lebuinuslaan komt te vervallen. Ten westen van de Jan van Arkelstraat wordt een nieuwe wijkontsluiting voor alle verkeer op de Lebuinuslaan gerealiseerd. Voor fietsers en voetgangers wordt daarnaast nog een extra aansluiting gerealiseerd, ongeveer ter hoogte van de huidige Balderikstraat.

### 4.3 Nieuwe ontwikkelingen

In het gebied Keizerslanden spelen veel ontwikkelingen. Keizerslanden is een van de herstructureringswijken van Deventer. In het voorliggende plan zijn zoveel mogelijk locaties, die in het kader van de herstructurering worden herontwikkeld, opgenomen. Een groot deel van de ontwikkelingen bevinden zich echter nog in een voorbereidende fase en zijn nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat ze meegenomen kunnen worden in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locaties zullen te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld worden. De volgende ontwikkelingen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen:

- Herstructurering Landsherenkwartier fase 2 tot en met 4;
- Oranjekwartier;
- Schoollocaties van Hetenstraat: inbreidingslocatie woningbouw;
- Woningbouw in relatie tot de vrijkomende schoollocaties De Horizon en Borgschool;
- Sloop van de Roelandflat;
- Uitbreiding en herinrichting winkelcentrum Keizerslanden;
- Herontwikkeling zorgcentrum Humanitas;
- Inbreidingsgebied Sint Jozef (ziekenhuisbuurt).

Voor de ontwikkelingslocaties Tuindorp-Zuid en Landsherenkwartier 1e fase is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. De invulling van deze locaties is voldoende duidelijk. Deze locaties worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

Tevens wordt in dit plan het wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland opgenomen, waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure is opgestart.

Daarnaast biedt het bestemmingplan mogelijkheden om de RK Begraafplaats aan de Ceintuurbaan uit te breiden in de richting van de Putmanstraat.

Tot slot worden in dit bestemmingsplan (herstructurerings)ontwikkelingen meegenomen, die in het verleden met een vrijstellingsprocedure zijn gerealiseerd. Het betreft o.a. het orthopedagogisch centrum "De Eik" en de daarbij behorende woningen, de woningen en voorzieningen aan de Graaf Florisstraat, de scholen de Panta Rhei en de Ambelt inclusief de sporthal en het Johan Cruijff court en verder allerlei gerealiseerde uitbreidingen aan woningen.

In deze paragraaf wordt de invulling van de ontwikkelingslocaties beschreven.

#### 4.3.1 Tuindorp-Zuid

In de ontwikkelingsvisie 'De Kroon van Deventer' (zie paragraaf 3.4.2) is Tuindorp-Zuid beschreven als een van de beoogde ontwikkelingen. De toekomstige gewenste situatie is beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Tuindorp-Zuid. Het plangebied dat integraal herontwikkeld zal worden, wordt begrensd door de Van Boecholtstraat, de Van Lithstraat, de Mariënburchstraat en de Van Steenbergstraat. Het buurtwinkelcentrum Mariënburchplein en de woningen langs de Mariënburchstraat die in particulier eigendom zijn, vallen buiten het plangebied.

Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp van mei 2007 is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Het behouden van het 'tuindorpkarakter' van de buurt was één van de uitgangspunten voor de nieuwe opzet van de buurt, daarom blijft het huidige stratenpatroon bestaan. Voortuinen, brede stoepen, groene hagen, binnentuinen en plantsoenen dragen bij aan het typische tuindorpkarakter van de buurt. Doordat parkeerplaatsen slechts aan één kant van de straten zijn opgenomen, wordt het straatbeeld rustig. Verder wordt geparkeerd op eigen terrein van de woningen.

Door de haakse situering van de appartementengebouwen op de Ceintuurbaan vormt de bebouwing langs de Van Boecholtstraat, vanaf de Ceintuurbaan gezien, de stedenbouwkundige rand van het tuindorp. Deze rand gaat bestaan uit twee woongebouwen met appartementen en twee woningblokken met eengezinswoningen en is met drie bouwlagen met een lessenaarskap hoger dan de erachter gelegen bebouwing. De rand wordt als architectonische eenheid uitgewerkt. Tussen de Verheijdenstraat, de Van Hetenstraat en de Van Boecholtstraat is een seniorencomplex met collectieve binnentuin gesitueerd. Twee woongebouwen van drie bouwlagen met een lessenaarskap en twee woningblokken van twee bouwlagen met een lessenaarskap zijn in nauwe architectonische samenhang rondom de binnentuin gegroepeerd. Karakteristiek voor dit tuindorp is dat de hoeken tussen de bouwvolumes open zijn. Langs de Mariënburghstraat staat een woningblok met eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadelkap, dat wat bouwvolume betreft aansluit bij de bestaande woningblokken langs die straat. Langs de Van Lithstraat staat een woongebouw met appartementen dat met een bouwhoogte van drie lagen aansluit op de bestaande woongebouwen langs deze uitvalsweg naar het centrum. Aan de zuidkant van de Van Hetenstraat liggen twee woningblokken met eengezinswoningen, terwijl tussen de Van Hetenstraat en de Strockelstraat woningblokken met levensloopbestendige woningen zijn gesitueerd. Deze woningblokken hebben een bouwhoogte van één laag en een zadelkap over twee lagen. Aan weerszijden van de overige straten liggen woningblokken met eengezinswoningen. De woningen hebben een bouwhoogte van twee lagen en een zadelkap. De knik in de straten wordt begeleid door een open hoek tussen de woningblokken. De bebouwing aan weerszijden van de straten wordt in architectonische samenhang uitgewerkt.

Er worden 140 nieuwe koop- en huurwoningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Naast eengezinswoningen en appartementen komen er seniorenwoningen. Deze hebben een woon-, slaap- en badkamer op één verdieping.

De woningen hebben een gedetailleerde bestemming Wonen gekregen, afgestemd op het nieuwe plan.

Voor dit project is vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd.



#### 4.3.2 Landsherenkwartier fase 1

In de ontwikkelingsvisie 'De Kroon van Deventer' (zie paragraaf 3.4.2) is het Landsherenkwartier beschreven als een van de beoogde ontwikkelingen. De toekomstige gewenste situatie is beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Landsherenkwartier. Het betreft een grootschalige herstructurering waarbij een groot deel van de bestaande (woon)bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ook de ontsluitingsstructuur en het openbaar gebied zullen ingrijpend veranderen. Deze herstructurering zal in vier fasen plaatsvinden. De eerste fase betreft de sloop en nieuwbouw van een groot deel van de woningen in de zuidwestelijke helft van de buurt. Deze fase zal doorlopen tot in 2013. De tweede en derde fase omvatten respectievelijk het complex van woon- en zorgcentrum Humanitas en het gebied tussen de Radboudlaan en de Van Wevelinghovenstraat en zullen naar verwachting aanvangen in 2011. De vierde fase betreft de woningen in de noordrand tussen de David van Bourgondiëstraat en de Keizer Karellaan. Hiervoor bestaat nog geen duidelijke toekomstvisie.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt alleen fase 1 meegenomen omdat de andere fasen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn. Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 is weergegeven in onderstaande afbeelding.



In de nieuwe situatie zullen ongeveer 400 woningen verrijzen waar er nu nog zo'n 450 staan. In het plangebied zijn dertien nieuwe woonblokken voorzien, waarbij de groene straten, de blokvormen en -maten en de vormgeving van de daken (daklandschap) verbindende elementen vormen. In de stedenbouwkundige structuur zijn vijf gebiedstypes herkenbaar, namelijk:

1. de Singel
2. de Allee
3. de verkeersstraten
4. de 'groene straten'
5. het SPLARK (sport-plein-park)

Binnen fase 1 kunnen verder vier stedenbouwkundige eenheden worden onderscheiden: de 'entree' langs de Allee, de 'zuidrand' langs de Lebuïnuslaan, het 'grote hof' tegenover Auping aan de andere kant van de Allee en de acht blokken in het 'middengebied'. De Allee wordt de ontsluitingsweg in het westen van het plangebied tussen de Lebuïnuslaan en de Keizer Karellaan. Langs de verkeersstraten en de Allee dient de hoofdmassa in de rooilijn gebouwd te worden. Langs de groene straten en de centrale langzaam verkeersroute geldt een meer verspringende rooilijn. Het stratenpatroon levert een kleinschalige blokstructuur op, met gesloten bouwblokken ingeklemd tussen de straten. De binnenplaatsen die worden omsloten door deze bouwblokken, doen veelal dienst als parkeerruimte. Daarnaast kan er ook een gemeenschappelijke groenvoorziening of speelplaats in de binnenhof worden opgenomen.

Als 'tuinwijk in de stadsrand' krijgt het Landsherenkwartier een groen karakter. Onverharde wandelpaden en veel grasvlakken en bomen geven de buurt een continue groene structuur. Hierbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds aanwezige volwassen bomen. Ook is een belangrijke rol weggelegd voor het Godebaldpark. Het park krijgt een extra ingang vanuit de buurt en de Radboudlaan verdwijnt, waardoor het veel toegankelijker wordt en fysiek meer bij de buurt wordt getrokken. Tezamen met de Lebuïnuslaan en de Allee zorgt het park voor een dikke groene rand om de buurt. Centraal in de wijk komt het zogenoemde SPLARK te liggen. Dit wordt een multifunctionele, recreatieve ruimte voor bewoners, als kloppend hart van de wijk. Aan de zuidzijde van het plangebied (langs de Lebuïnuslaan) wordt een singel gegraven. Deze kan in de toekomst worden aangesloten op de vijver tussen de woonbuurt en het Godebaldpark.

De bebouwing in het Landsherenkwartier krijgt verschillende hoogtes. Ten westen van de Allee komen woningen in drie tot vier lagen. Op de uiterste zuidwesthoek, aan de entree van de buurt, komt een hoogteaccent van acht lagen. De zuidrand langs de Lebuïnuslaan wordt opgetrokken in woonblokken van drie tot vijf lagen. Hiermee sluit de wijk geleidelijk aan op de stedelijke omgeving. In het middelste blok komt een hoogteaccent van zes lagen. De rest van fase 1 (het grote hof en de blokken) zal bestaan uit woningen van twee tot drie lagen met kap en een hoogteaccent aan het SPLARK van maximaal vier lagen.

In fase 1 worden ruim 400 nieuwe woningen gebouwd. 40% daarvan zal bestaan uit huurwoningen, de overige 60% wordt koop. Het streven is naar woningdifferentiatie bestaande uit ca.33% goedkope woningen, ca. 42% middeldure en ca.24% dure woningen.

In het bestemmingsplan heeft de locatie voor het grootste deel de globale bestemming woongebied gekregen. Dit is een globale bestemming waarin het aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogten is opgenomen.

Voor het appartementengebouw op de kop van de Lebuïnuslaan en de Allee is reeds een bouwaanvraag ingediend. Dit perceel heeft dan ook de gedetailleerdere bestemming Wonen-Gestapeld gekregen. Voor dit project is vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd.

### **4.3.3 Wijkvoorzieningencentrum Keizerslanden**

Woonbedrijf Ieder1 werkt in nauwe samenwerking met de gemeente Deventer aan de kwaliteit en de leefbaarheid in de wijk Keizerslanden. Dit betekent onder meer woningen slopen en nieuwe woningen bouwen, huurwoningen verkopen en woningen verbeteren. Het belangrijkste doel is het geven van een kwaliteitsimpuls aan de wijk. Naast de grootscheepse ingrepen in de woningdiversiteit wordt ook structureel aandacht besteed aan de maatschappelijke voorzieningen. In de Zandweteringzone, de strook tussen Keizerslanden en Steenbrugge, wordt een nieuw wijkvoorzieningencentrum gerealiseerd. Het wijkvoorzieningencentrum zal bestaan uit twee (basis)scholen, een peuterspeelzaal, kinder- en buitenschoolse opvang, zorg- en medische functies, een centrum voor de kunsten en een sportcentrum. Het gebouw wordt gesitueerd op de kruising van de door te trekken Karel de Grotelaan richting de nieuwbouwwijk Steenbrugge en het Wezenland.

Het project heeft de bestemming Gemengd II gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende voornamelijk maatschappelijke functies toegestaan. Voor dit project wordt vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO gevoerd.

### **4.3.4 Uitbreiding RK Begraafplaats**

Door het bestuur van de RK Begraafplaats aan de Ceintuurbaan is het verzoek ingediend om op termijn de begraafplaats uit te kunnen breiden. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats aan de zijde van de Putmanstraat verruimd. In een visie opgesteld door Oranjewoud is aangegeven op welke wijze deze uitbreiding zou kunnen worden ingevuld. Over de exacte inrichting zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

De bodem onder het gebied Keizerslanden bestaat uit zand. Dit is door wind- en waterafzettingen in het laat pleistoceen en vroeg holoceen hier gedeponeerd. Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. Door het ontbreken van een kartering voorafgaand aan de bouw van de nieuwbouwwijk is niet duidelijk welke bodemtypes precies voorkomen. Aan de noordzijde van het gebied loopt de Zandwetering, een in de 14<sup>de</sup> / 15<sup>de</sup> eeuw gegraven kanaal voor de drainage van de zompige gebieden.

Het gebied kent zeer veel recente verstoringen in de vorm van woningbouw, (ondergrondse) infrastructuur en ontgrondingen (egalisatie, waterpartijen).

### 5.2 Archeologie / cultuurhistorie

#### 5.2.1 Archeologie

##### *Prehistorie*

In het zuidwesten van het plangebied op de Margijnenenkenk zijn in 1954 aan het Zwarte Wegje (tegenwoordig Scharfstraat/Van Lithstraat) sporen uit de prehistorie aangetroffen. Hier werden sporen van een nederzetting uit de vroege en midden bronstijd en ijzertijd opgegraven. De sporen uit de vroege en midden bronstijd bestonden uit een huisplattegrond en verschillende kuilen, waaronder voorraadkuilen. De sporen uit de ijzertijd bestonden uit twee huisplattegronden en bijgebouwen (project 22).

Ten zuiden van het plangebied werd in 1970 aan de President Steijnstraat een neolithische bijl gevonden.

##### *Middeleeuwen*

Uit historische bronnen is bekend dat niet ver ten noorden van de stad Deventer het Hof te Borgele heeft gelegen. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs op de locatie van de huidige nieuwbouwwijk Borgele te liggen. Bij dit hof, dat koninklijk bezit was, hebben meerdere boerenerven en landerijen gehoord. De vroegste vermelding van '1 hoeve herenland in Burgila' is bekend van 28 augustus 960 wanneer Koning Otto I namens zijn ouders en echtgenote Adelheid de hoeve schenkt aan het Mauritsklooster in Maagdenburg. Wat exact onder een 'hoeve herenland' moet worden verstaan, is niet duidelijk, wel dat het meer is dan een gewone hoeve, aangezien binnen deze schenking hoeves in andere gebieden deze toevoeging niet hebben.

Op 10 juni 1221 komt Borgele opnieuw in de historische bronnen voor wanneer de Utrechtse bisschop Otto II 'een hoeve te Burgelo' schenkt aan de kerk van Deventer. Hieruit blijkt dat er inmiddels meerdere hoeves in Borgele liggen, anders zou een enkelvoud 'de hoeve' zijn gebruikt. Daarnaast wordt duidelijk dat het koninklijke bezit van voor 960, dat overging naar het rijksklooster te Maagdenburg weer terug komt naar Deventer. De Deventer kerk wordt eigenaar van de hoeve met de landen daaromheen.

Door het centrale deel van het plangebied lag waarschijnlijk de Landweer om Enk. De landweer was een verdedigingssysteem van wallen, greppels en op sommige plaatsen palissaden, dat aangelegd is in de 14<sup>de</sup> eeuw om de gebieden rond de stad Deventer te verdedigen tegen aanvallen van buitenaf. De Landweer om Enk is gereconstrueerd rond de landbouwgebieden, de 'Enk', van de stad Deventer. Bij de boerderij Hekkert bij de Winter lag waarschijnlijk een opening in de landweer. De Landweer om Enk sloot aan bij de Landweer om Relo in de omgeving van boerderij Ten Voorde, ook deze naam verwijst waarschijnlijk naar een opening in de landweer.

In het zuiden van het plangebied ligt een ander deel van de landweer: de Landweer tussen Borgelerhek en Colmschate, die van Borgele naar Colmschate liep.

In het plangebied lag een aantal historische boerderijen uit de middeleeuwen. Rond deze boerderijen is een bufferzone van 100 m waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. De namen en vroegste vermeldingen van deze boerderijen zijn te vinden in de lijst met boerderijplaatsen.

Ten zuiden van het plangebied zijn in de Driebergenbuurt, aan de Moerakkerstraat, sporen uit de middeleeuwen opgegraven (project 248).

#### *Nieuwe tijd*

In het uiterste zuiden van het plangebied lag de Schans van zes vendels Walen, een belegeringskamp uit de Tachtigjarige Oorlog aangelegd tijdens het beleg van Rennenberg in 1578. Ten zuiden van het plangebied liggen drie andere belegeringskampen die ook tijdens het beleg van Rennenberg om de stad Deventer zijn aangelegd: de Schans op de Klinkenbelt, de Schans van hopman Althoff en de Grouwstein en de Schans op de Galgenbelt.

Op de plaats van de Schans op de Klinkenbelt lag later een windmolen: de Holtermansmolen, eerste vermelding in 1734.

In het plangebied lag een aantal historische boerderijen uit de nieuwe tijd. Rond deze boerderijen is een bufferzone van 100 m waarin oudere voorgangers (zie boven) en randverschijnselen van het erf worden verwacht. De namen en vroegste vermeldingen van deze boerderijen zijn te vinden in de lijst met boerderijplaatsen.

#### *Tweede Wereldoorlog*

In het midden en het zuiden van het plangebied lopen respectievelijk een tankgracht en een loopgraaf. Deze zijn grotendeels overbouwd. Ter hoogte van de keizer Frederikstraat was om een historische boerderij een loopgravenstelsel met mogelijke FLAK stelling aangelegd. De militaire resten zijn veelal in de periode 1945-1946 geruimd.

#### Lijst van boerderijplaatsen

| Historische boerderijen   |                   |   |
|---------------------------|-------------------|---|
| Naam                      | Eerste vermelding | Ter hoogte van adres                            |
| De Keizer                 | 1660              | Floris van Wevelinghovenstraat                  |
| Erve Borgel-Hof te Borgel | 1577              | Jan van Arkelstraat                             |
| Ten Voorde                | 1399              | Willem de Zwijgerlaan / Koningin Wilhelminalaan |
| Ten Dijke                 | 1399              | Herman Boerhaavelaan 35-57                      |
| Ter Stege-Stegeman        | 1399              | Margijnenenk 18-28                              |

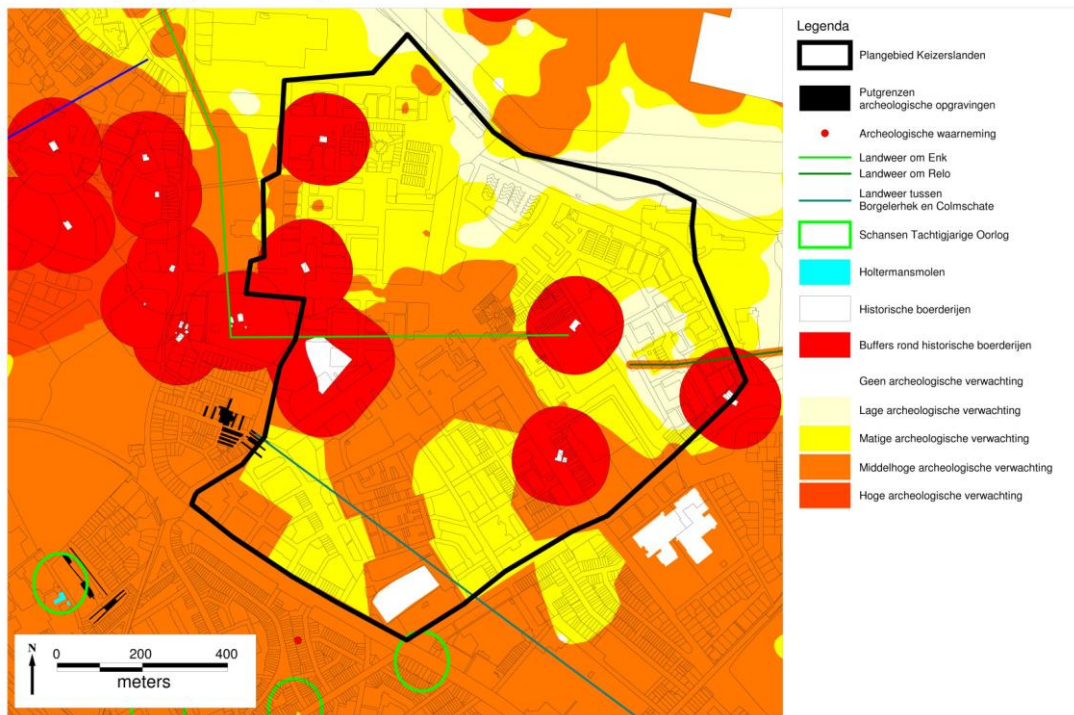
Rond historische boerderijen is een buffer van 100 m aangegeven waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Van de volgende boerderij ligt het hoofdgebouw niet binnen het plangebied, maar een deel van de buffer wel:

| Naam    | Eerste vermelding | Ter hoogte van adres              |
|---------|-------------------|-----------------------------------|
| Slatink | 1626              | Ludgerstraat 1 / Keurkampstraat 7 |

*Verwachting, selectie*

Het plangebied heeft grotendeels een matige tot middelhoge archeologische verwachting. Het noordoosten van het plangebied heeft een lage tot matige verwachting, met uitzondering van de erven Ten Voorde en Ten Dijke. In het centrale deel, zuiden en westen van het plangebied liggen delen met een middelhoge verwachting. In het uiterste zuiden ligt een terrein zonder archeologische verwachting. Onder de tennisvelden aan de Putmanstraat en onder de Ceintuurbaan zijn naar aanleiding van waarnemingen in 2005 geen archeologische resten te verwachten. Waar geen kelders of ondergrondse infrastructuur is aangelegd, dat wil zeggen op de locatie van tuinen, groenpartijen, parkeerterreinen en dergelijke zijn resten uit alle periodes te verwachten. Selectie op basis van de schaarse gegevens is niet mogelijk. Verdere selectie vindt plaats op basis van de Deventer Onderzoeksagenda Archeologie (DOAA).

Keizerslanden, archeologische verwachting



**5.2.2 Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

In het plangebied bevindt zich een rijksmonument. Tevens loopt voor het gebied St Jozef een aanwijzingsprocedure tot rijksmonument. Er zijn geen gemeentelijke monumenten in het plangebied aanwezig. Wel heeft een aantal locaties een dusdanige betekenis voor de buurt of wijk dat hergebruik van het bestaande gebouw moet worden overwogen.

*Rijksmonumenten:*

- de zandstenen zuiltjes en het poortgebouw van de Rooms-Katholieke begraafplaats (hoek Hoge Hondstraat/Ceintuurbaan).

*Procedure tot aanwijzing rijksmonument:*

- het St. Jozef Ziekenhuis, Van Oldenielstraat 12;
- de binnentuin en de kapel van het St. Jozefziekenhuis (Van Oldenielstraat);

*Waardevolle gebouwen:*

- het schoolgebouw Etty Hillesum Lyceum, hoek Margijnenek/H. Boerhaavelaan;
- de tuin en het gebouw Rollecate, Tesschenmacherstraat;
- Maria Koningin kerk, Marienburghplein;
- Montessorischool, Van Lithstraat;
- de Maranathakerk, (Maranathaplein);
- de woningen aan de Laan van Borgele 26-28;
- het hoofdgebouw (Auping) aan de Laan van Borgele;
- de woningen aan de Ceintuurbaan 20-46;
- de woningen Dapperstraat 55-57;
- de woningen aan de Raalterweg 1, 3, 9-23.

### **5.2.3 Nieuwe ontwikkelingen**

*Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

In april 2007 is door ARCADIS binnen Tuindorp-Zuid archeologisch onderzoek verricht. Het betrof een bureauonderzoek in combinatie met een verkennend veldonderzoek door middel van boringen. Het aangetroffen vondstmateriaal is voorzover dateerbaar afkomstig uit de Nieuwe Tijd. Mogelijk dateert 'e'en fragment uit de Late Middeleeuwen. Omdat het uit verstoorde en opgebrachte lagen (esdek en recente ophogingspakketten) afkomstig is zegt het materiaal weinig over de archeologische waarde van het plangebied. Tot de bouw van de huidige woonwijk bestond de toplaag uit een esdek. Het aantreffen van een verstoord esdek kan als volgt verklaard worden: de oorspronkelijke bodem is tot ver in de C-horizont verwijderd voor de bouw van de woonwijk. Een deel van de grond is er weer gedeponerd, met het esdek aan het oppervlak. Deze opgebrachte grond is gebruikt om het terrein te egaliseren. Het bovenliggende pakket is op een enkele boring na volledig verstoord. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden is dan ook zeer gering. Het plangebied wordt daarom als niet behoudenswaardig beschouwd. Wel zal er tijdens het bouwrijp maken en de bouwbegeleiding worden uitgevoerd.

In april 2007 heeft Arcadis een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd voor het project Tuindorp Deventer. Aanleiding voor het IVO is de geplande bouw van nieuwe woningen. De bodemverstorende werkzaamheden die hiermee gepaard gaan, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden beschadigen.

De gemeentelijke waarderingskaart van de gemeente Deventer kent het plan- en onderzoeksgebied een overwegend matige archeologische verwachting toe. Het westelijke deel heeft een middelhoge archeologische verwachting. Om deze verwachting te toetsen is een karterend booronderzoek uitgevoerd.

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

Tot de bouw van de woonwijk bestond de toplaag uit een esdek. Het aantreffen van een verstoord esdek kan als volgt verklaard worden: de oorspronkelijke bodem is tot ver in de C-horizont verwijderd voor de bouw van de woonwijk. Een deel van de grond is er weer gedeponeed, met het esdek aan het oppervlak. Deze opgebrachte grond is gebruikt om het terrein te egaliseren. Het bovenliggende pakket is op een enkele boring na volledig verstoord. Het aanwezige, verstoord esdek is daarom in feite geen esdek meer, maar slechts een volledig verstoord heropgebracht pakket esgrond. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden is zeer gering. Het plangebied wordt daarom als niet behoudenswaardig beschouwd. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet aanbevelenswaardig.

Op basis van het Arcadis-rapport oordeelt de gemeentelijke archeoloog dat het oostelijke deel van het onderzoeksgebied zonder verdere archeologische begeleiding kan worden ontwikkeld en daarmee wordt vrijgegeven. Het westelijke deel van het onderzoeksgebied wordt niet vrijgegeven. Hier hoeft echter geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden, maar kan worden volstaan met archeologische bouwbegeleiding.

*Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

In mei 2007 is binnen het Landsherenkwartier archeologisch onderzoek verricht. Het betrof een bureauonderzoek in combinatie met een verkennend veldonderzoek door middel van boringen. Hoewel in dit onderzoek geen directe aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het projectgebied, kan de aanwezigheid van archeologische waarden echter ook niet worden uitgesloten. De aanwezigheid van een intact esdek nabij een beekdal, zou kunnen wijzen op een prehistorische vestigingslocatie waar sporen en/of vondsten uit de Oude Steentijd verwacht kunnen worden. Op basis hiervan wordt dan ook aanbevolen in het westelijk deel van het plangebied nader archeologisch onderzoek uit te voeren door middel van zogenaamde 'waarderende proefsleuven'. In het deel van het plangebied ten oosten van de Van Wevelinghovenstraat-Van Mechelenstraat-Ansfriedstraat worden geen waardevolle vondsten verwacht en wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland*

De locatie ligt in een gebied met een lage verwachting. Het zuidoosten van het plangebied heeft een matige verwachting.

Ten noorden van het plangebied, aan de overkant van de Zandwetering, is in 2006 proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (project 243). Hier werden de resten van het erf Steenbrugge, voor het eerst vermeld in 1533, aangetroffen en de middeleeuwse verkavelingsstructuur opgegraven. Daarnaast werd duidelijk dat op de plaats van de begraafplaats (250 m ten noorden van het plangebied) in de ijzertijd bewoning is geweest en dat ten westen van de begraafplaats in de ijzertijd geakkerd is. Deze sporen liggen te ver van het plangebied om hier sporen te hebben achtergelaten.

Omdat het terrein een lage en deels matige verwachting heeft en er geen bekende archeologische of historische elementen in of in de directe omgeving van het plangebied liggen, is verder archeologisch bureauonderzoek of veldonderzoek op het terrein niet noodzakelijk.



### 5.3 Milieu-aspecten

De meeste ontwikkelingen in het kader van de herstructurering Keizerslanden zijn voor een groot deel in een voorbereidende fase en nog niet concreet genoeg uitgewerkt om de milieutechnische effecten in dit bestemmingsplan te verwoorden. Een aantal ontwikkelingen is al in een wat verder gevormd stadium, zoals herstructurering Tuindorp-Zuid, Landsherenkwartier.

Indien nieuwe ontwikkelingen opgenomen moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan Keizerslanden, dan zullen bij de verdere concretisering van de ontwikkelingen de milieueffecten hiervan d.m.v. milieuonderzoeken in beeld gebracht moeten worden en ruimtelijk onderbouwd moeten worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Het overgrote deel van het plangebied kent een woonfunctie. De woon- en leefkwaliteit in het plangebied wordt beïnvloed door de milieubelasting vanwege de aanwezige verkeersaders die het plangebied begrenzen dan wel doorsnijden.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

#### 5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

De in het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en de horeca. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (uitgave 2007). De detailhandelbedrijven zijn in hoofdzaak gevestigd in het winkelcentrum Keizerslanden. De overige bedrijven zijn min of meer verspreid in de woonomgeving gelegen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied is een aantal sportvoorzieningen gelegen. Binnen het plangebied zijn ook enkele bedrijven gevestigd die ingedeeld zijn in zwaardere milieu categorieën. De ziekenhuislocatie St. Jozef zal door de bouw van het nieuwe ziekenhuis aan de Nico Bolkensteinlaan in de loop van 2008 vrijkomen. Hiermee zal de hindercirkel vervallen. Verder zijn er binnen het plangebied nog gevestigd een tankstation, garagebedrijf en een meubelfabriek van Koninklijke Auping B.V. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. Tot slot zijn er de bedrijven aan huis die passen binnen de eisen zoals gesteld bij de woonbestemming.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal vanuit de systematiek van de 'omgekeerde werking' de vergunde rechten van de bedrijven beoordeeld en betrokken moeten worden bij de toelaatbaarheid van de plannen.

*Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

De omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Uitzonderingen hierop zijn het Winkelcentrum Marienburghplein en de Basisschool St. Lebuïnus (Spijkerpad). Op basis van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2007) gaan deze functies gepaard met een (generieke) milieuhindercontour van 10 respectievelijk 30 meter.

In de gemeentelijke milieuadministratie zijn geen gegevens bekend over eventuele milieuhinder in de bestaande situatie. Omdat in de geplande situatie de afstand van woningen tot aan genoemde functies gelijk blijft, zal eventuele hinder in elk geval niet toenemen. Verder is er in de omgeving van het projectgebied geen sprake van bedrijfsactiviteiten of andere functies met een significante milieuhindercontour. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen bestaan tegen de geplande ontwikkelingen.

*Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

In het kader van de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de invloed van de verschillende bedrijven en voorzieningen in (de omgeving van) het projectgebied. Aan de zuidwestzijde van het projectgebied, langs de Laan van Borgele ligt 'Het Slatink', een middelbare school voor HAVO en VMBO, een dependance van het Etty Hillesum Lyceum. Hiervoor geldt een milieucategorie 2 met een gewenste minimale afstand tot woningbouw van 30 meter in verband met geluid. Rondom 'Het Slatink' liggen verder nog een sporthal en enkele speelvelden en ten noorden van de Keizer Karellaan ligt het veldsportcomplex Keizerslanden (met verlichting). Deze voorzieningen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij geldt dat de gewenste minimale afstand tot woningen 50 meter bedraagt, in verband met geluid. Het Borgelerbad is een niet overdekt zwembad en valt daarmee onder milieucategorie 4.1. Op basis van de richtafstand voor geluid bedraagt hier de gewenste minimale afstand tot woningbouw 200 meter. Over het algemeen voldoen de afstanden tussen deze voorzieningen en de woningbouw in fase 1 aan de genoemde richtafstanden. Alleen de afstand tussen de sporthal en de speelvelden van Het Slatink en de toekomstige woningen in De Entree bedraagt op enkele plaatsen niet meer dan 20 meter. Aangezien deze voorzieningen alleen door de school (en hoofdzakelijk overdag) wordt gebruikt, is het aannemelijk dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet onevenredig wordt belast.

Direct ten westen van het projectgebied, tussen de Laan van Borgele en Rudolf van Diepenhorststraat, ligt de hoofdvestiging van beddenfabrikant Auping. De productieactiviteiten op de hoofdvestiging vallen in beginsel onder milieucategorie 3.2. De VNG-publicatie geeft voor deze categorie inrichtingen een richtafstand van 30 meter voor gevaar, 50 meter voor geur en stof en 100 meter voor geluid. De geprojecteerde nieuwbouw aan de westzijde van het Landsherenkwartier ligt op circa 30 meter afstand van de perceelsgrens van Auping. Daardoor wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geur/stof en geluid. Om te beoordelen of hierdoor het toekomstige woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig wordt belast is de situatie meer in detail bekeken. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is vastgesteld dat de ontsluiting voor personenverkeer direct aansluit op de Laan van Borgele. Het aandeel vrachtverkeer is relatief beperkt en rijdt via het Keizerspad en de Laan van Borgele. Hiervoor wordt derhalve geen gebruik gemaakt van de wegenstructuur in het Landsherenkwartier. Verder valt de inrichting niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Auping heeft een milieuvergunning uit 2001 op hoofdlijnen, waaraan regels zijn verbonden in verband met ligging in de omgeving van het Landsherenkwartier. Ten aanzien van geluid zijn destijds vijf meetpunten bepaald met hieraan gekoppeld maximale geluidsbelastingen. Bij de vaststelling van deze punten is rekening gehouden met de geluidsgevoeligheid van de omliggende woonbebouwing. Omdat de nieuwbouw in het Stedenbouwkundig Plan op iets grotere afstand van Auping is geprojecteerd dan in de bestaande situatie, wordt de vergunde geluidsruimte van Auping niet aangetast. Er kan eventueel een lichte verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse optreden. Ditzelfde geldt voor het verblijfsklimaat in de woningen vanwege de toepassing van geluidsisolerende technieken. In het verleden zijn klachten over Auping ontvangen met betrekking tot geur in verband met het gebruik van oplosmiddelhoudende lakken. In de milieuvergunning is een geurnorm van 1 g.e./m<sup>3</sup>, 98-percentiel opgenomen. Door de toepassing van watergedragen lakken en aanpassingen aan de emissiepunten is de geurbelasting en daarmee het aantal klachten de afgelopen jaren flink afgenomen. Volgens het bedrijfsmilieuplan is in de huidige bedrijfssituatie een geurcontour bepaald van 0,8118 g.e./m<sup>3</sup>, 98-percentiel. Binnen deze contour liggen nog enkele bestaande woningen. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw niet dichterbij wordt geprojecteerd zodat deze situatie niet zal verslechteren.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland*

Een wijkvoorzieningscentrum met o.a. leslokalen, buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf is een inrichting in zin van de Wet milieubeheer. Het aanvragen van een milieuvergunning is niet noodzakelijk omdat het wijkvoorzieningscentrum valt onder de reikwijdte van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit. Wel moet een melding worden gedaan.

De om het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel, zorg, onderwijs en kantoorfuncties. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2007). Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer. De vergunde milieurimte van deze bedrijven wordt bepaald door woningen die dichterbij deze bedrijven gesitueerd zijn, dan het geplande wijkvoorzieningscentrum. Het nabij gelegen Borgelebad ligt op basis van de genoemde VNG-publicatie op voldoende afstand van het plangebied voor het wijkvoorzieningscentrum.

*Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2007) dient voor een begraafplaats 10 meter in acht genomen te worden tot aan gevoelige bestemmingen van derden. De afstand van de uitbreiding van de begraafplaats tot de bestaande woningen bedraagt meer dan 10 meter. Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen tegen het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

## **5.3.2 Geluid**

### **5.3.2.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door industrie en (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidshinder (januari 2007). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaai en industrielawaai niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk maakt, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening.

Met betrekking tot geluidskwaliteit zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van de relevante - op grond van de Wet geluidshinder zoneplichtige - wegen van belang. Het plangebied is gelegen in de invloedssfeer van een aantal wijkverzamelwegen. Door het plangebied loopt een aantal buurtstraten. De buurtstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/u en zijn daarmee formeel niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidshinder. Om in het kader van zorgvuldige besluitvorming tot een goede planvorming te komen zullen de geluidsc contouren van een aantal van deze wegen toch in beeld gebracht worden. De onderzoeken richten zich op de wegen die in de verkeersmilieukaart (VMK) de hoogste verkeersintensiteit hebben. Hiermee worden de maximale maten voor de geluidskwaliteit gegeven.

#### *Geluidskwaliteit langs wegen*

De gewijzigde Wet geluidshinder is op 1 januari 2007 van kracht geworden. Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat in plaats van op basis van een maatgevende periode van het etmaal (dag of nacht, de  $L_{Aeq}$ ), nu een berekening van de geluidsbelasting wordt bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht, de  $L_{den}$ .

In artikel 74 van de Wet geluidshinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Volgens de Wet geluidshinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour nieuwe woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Binnen de bebouwde kom is vrijstelling mogelijk wanneer de woningen:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermdde woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermende woningen), of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet worden beargumenteerd waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast. Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een bouwvergunningsprocedure ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

#### *Bestaande situaties*

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1986 (wegverkeer) of 1987 (railverkeer) een te hoge geluidbelasting ondervonden.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

In verband met de geplande herontwikkeling van het projectgebied Tuindorp Zuid is voor twee wegvakken een berekening uitgevoerd, met als doel de geluidsbelasting vanwege deze wegen, in de vorm van geluidscontouren, te bepalen (gemeente Deventer - Berekening verkeerslawaaï, bestemmingsplan Tuindorp, 25 maart 2008). Het betreft de volgende wegen:

1. Van Lithstraat, gedeelte tussen de Ceintuurbaan en de Marienburgstraat;
2. Ceintuurbaan, gedeelte tussen het Europaplein en het Spijkerpad.

In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB. Nieuwbouw van woningen buiten deze 48 dB-contour is zonder nadere eisen mogelijk.

Door de provincie Overijssel is op 25 februari 1997 voor nieuw te bouwen woningen in het stedelijk gebied van de gemeente Deventer een algemene ontheffing tot een waarde van maximaal 53 dB vastgesteld. Op grond van deze algemene ontheffing kan nieuwbouw van woningen met een geluidbelasting tot 53 dB zonder verdere procedures plaatsvinden.

Uit de berekeningen blijkt dat de huidige bebouwing gedeeltelijk binnen de 48 dB-contour vanwege de Ceintuurbaan ligt (bebouwing langs de Nilantstraat), maar buiten de 53 dB-contour. Daarnaast ligt de huidige bebouwing binnen de 48 dB(A)-contour van de Van Lithstraat. De meest nabij de Van Lithstraat gelegen (bestaande) bebouwing ligt op een afstand van ongeveer 18 meter uit de as van de weg. Ter plaatse bedraagt de maatgevende geluidsbelasting 53 dB.

De nieuw te bouwen woningen zullen op minimaal dezelfde afstand van de weg worden gebouwd als de bestaande woningen. Daarom kan worden geconcludeerd dat de bouw van de nieuwe woningen zonder verdere procedures kan plaatsvinden. Wel dienen de gevels van de geplande woningen voldoende geluidwerend te worden uitgevoerd, om een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te garanderen.

*Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

Uit het akoestisch onderzoek van Royal Haskoning (mei 2007) blijkt dat het herinrichting van het Landsherenkwartier in de zones ligt van twee wegen, de Lebuïnuslaan en de nieuwe hoofdontsluiting de Allee. De Lebuïnuslaan en de Allee veroorzaken op de woningen een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer. De hoogste optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Lebuïnuslaan bedraagt 55 dB en vanwege het wegverkeer op de Allee 56 dB. Deze waarde ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB in stedelijk gebied.

Voor maximaal 152 woningen is een hogere grenswaarde nodig (zie tabel 1). Het is nog niet exact bekend hoe de verschillende woningen binnen de bouwblokken worden gesitueerd. Daarom is er voor gekozen om per woongebied/woonblok de maximale geluidsbelasting te berekenen en voor het aanvragen van hogere grenswaarden uit te gaan van het maximale aantal woningen dat hier op grond van het bestemmingsplan mag worden gebouwd.

Tabel 1: Aan te vragen hogere grenswaarden

| Blok | Aantal woningen | Aan te vragen hogere grenswaarden (dB) |
|------|-----------------|--|
|      |                 | tgv Allee                              |
| 2    | 42              | 56                                     |
| 3    | 45              | -                                      |
| 4    | 45              | -                                      |
| 5    | 22              | 56                                     |
| 8    | 20              | 56                                     |
| 11   | 17              | 54                                     |
| 13   | 51              | 52                                     |

Bron- en overdrachtsmaatregelen ontmoeten hier bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, en financiële aard. Een 'stiller' wegdek wordt vanuit de optiek van onderhoud, afwijkend strooierigime, en kosten als ondoelmatig getypeerd. Een schermmaatregel is moeilijk inpasbaar in deze stedelijke situatie en gezien de hoogte van het scherm in combinatie met de kwaliteit van het stedenbouwkundige plan wordt deze overdrachtmaatregel als ondoelmatig getypeerd. Tevens vormen de 1e lijns woningen (appartementenblokken) een doelmatige afscherming voor de achterliggende woningen.

Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen Burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen;

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;

Tevens is in het hogere grenswaardenbeleid opgenomen dat burgemeester en wethouders in beginsel alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zullen vaststellen, indien voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Gezien de ligging van de woonblokken is het redelijkerwijs niet mogelijk om op deze locatie alle buiten- en verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde te situeren. Stedenbouwkundig gezien is het gewenst dat de hoofdorïëntatie van de gebouw naar de weg zijn gericht. Bovendien zullen de 1<sup>e</sup> lijns woningen een doelmatige afscherming voor de achterliggende woningen.

Voor bovengenoemde woningen is een hogere grenswaardenprocedure doorlopen.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningencentrum aan het Wezenland*

Het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen die het wijkvoorzieningencentrum gaat ondervinden is opgenomen in de rapportage "Realisatie WVC Keizerslanden te Deventer Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" december 2008 door Royal Haskoning.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen ten gevolge van het verkeer op de Karel de Grotelaan en het verlengde van deze weg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelastingen ten gevolge van het verkeer op de Keizer Karellaan en het Wezenland zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de zuidelijke gevels op de eerste en tweede bouwlaag is de geluidsbelasting respectievelijk 53 dB en 54 dB. Op de oostelijke gevel op de tweede bouwlaag is de geluidsbelasting 49 dB.

In het rapport is een afweging opgenomen van de maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen die behandeld zijn betreffen het toepassen van een stillere wegdekverharding en het plaatsen van een geluidsscherm langs het Wezenland met een hoogte van 3,5 meter. Uit deze afweging blijkt dat het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet afdoende of wenselijk is. Voor de geluidsgevoelige bestemmingen, te weten de Borgloschool, de GGD en de multifunctionele ruimten, dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Het gaat om de in onderstaande tabel genoemde functies.

| WVC Keizerslanden                | Functie                               | Hogere waarde |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Zuidkant 1 <sup>e</sup> bouwlaag | Onderwijs (Borgloschool)              | 53            |
| Zuidkant 1 <sup>e</sup> bouwlaag | Gezondheidszorg (GGD)                 | 53            |
| Zuidkant 2 <sup>e</sup> bouwlaag | Multifunctionele ruimte tbv onderwijs | 54            |
| Zuidkant 2 <sup>e</sup> bouwlaag | Onderwijs (Borgloschool)              | 54            |
| Oostkant 2 <sup>e</sup> bouwlaag | Onderwijs (Borgloschool)              | 49            |

Voor bovengenoemde functies is een hogere grenswaardenprocedure doorlopen tezamen met de vrijstellingsprocedure.

*Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Een begraafplaats is geen geluidgevoelige functie. Vanuit de Wet geluidhinder zijn dan ook geen belemmeringen tegen het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

### 5.3.3 Bodem

#### 5.3.3.1 Algemeen

Op basis van het historisch bodembestand bevindt zich binnen het plangebied een aantal voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten. Dit zijn met name diverse tanks en sloot dempingen.

Op de volgende locaties binnen het gebied Keizerslanden is sprake van de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging (>25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater met gehalten boven de interventiewaarden):

- F. van Blankenheimstraat 17 (minerale olie in grond);
- Laan van Borgele 70 (gechloreerde koolwaterstoffen in grondwater);

Op de locatie F. van Blankenheimstraat is een sanering uitgevoerd. Hierbij is in de grond een restverontreiniging met minerale olie achtergebleven.

Op de volgende locaties is een sterke verontreiniging (gehalten > interventiewaarden) aangetoond:

- Keizer Karellaan 50 (koper in ondergrond);
- Lebuïnuslaan 1 (PAK in ondergrond);
- Laan van Borgele 66 (minerale olie in ondergrond en grondwater).

Het is op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken niet bekend of het op deze locaties gaat om een geval van ernstige verontreiniging.

Op een aantal locaties zijn in het verleden saneringen uitgevoerd. Bij de uitgevoerde sanering op de locaties Hoge Hondstraat 176, Koningin Julianastraat 39, Margijnenenk 44, en Willem de Zwijgerlaan 1 is een beperkte restverontreiniging (qua omvang of gehalten) achtergebleven. De achtergebleven verontreinigingen vormen geen belemmering voor de huidige bestemming. Mogelijk is verwijdering nodig bij wijziging van de bestemming. Dit is afhankelijk van de wijziging.

In het plangebied bevindt zich een aantal vijvers. De waterbodem van deze vijvers bevatten maximaal klasse 3 slib.

Binnen het overige gebied Keizerslanden zijn diverse onderzoeken en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Op een aantal onderzoekslocaties zijn lokaal lichte bijmengingen met puin en/of kooldeeltjes aangetroffen. In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, vluchtige aromaten en/of gechloreerde koolwaterstoffen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied Keizerslanden vormt geen belemmering voor de huidige bestemming.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

Om de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in Tuindorp-Zuid vast te stellen is er in 2006 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door ARCADIS.

Binnen Tuindorp Zuid is een matige verontreiniging met zink in de bovengrond aangetroffen.



Hiervoor bestaat geen saneringsverplichting. Bij grondwerkzaamheden wordt geadviseerd de verontreiniging te verwijderen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van het uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek en de daarmee verkregen analyseresultaten, bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor de onderzoekslocatie geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling. In de toekomst dient bij graafwerkzaamheden rekening gehouden te worden met de licht verontreinigde grond. Hierop is in principe het Bouwstoffenbesluit van toepassing.

*Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

Om de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) in Landsherenkwartier vast te leggen is door Royal Haskoning in april 2007 eerst een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Vervolgens is op basis van deze informatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (april 2008). Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond is in mengmonster MM-09 een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Het betreffende gehalte overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde;

- In de ondergrond is in mengmonster MM-16 een licht verhoogd gehalte aan EOX aangetroffen. Tevens is in mengmonster MM-19 een verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. De betreffende gehalten overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de tussenwaarde;

- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetroffen. Tevens is in peilbuis oud101 een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

Gelet op deze onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. De huidige kwaliteit van de bodem vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningencentrum aan het Wezenland*

Op de locatie is het verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 (onverdacht) gefaseerd uitgevoerd. In december 2007 is het terrein verkennend onderzocht, waarbij geen aandacht is besteed aan de aanwezige gedempte sloten. Vervolgens is in oktober/november 2008 ter plaatse van de gedempte sloten de bodem verkennend onderzocht. Op basis van de historische informatie is de locatie lokaal namelijk verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging, aangezien in het verleden op het terrein enkele watergangen gedempt zijn.

In de bovengrond worden lokaal licht verhoogde gehalten aan PAK gemeten. In de ondergrond zijn alleen ter plaatse van de voormalige slootbodems licht verhoogde gehalten aan zware metalen (koper, lood en nikkel) en PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen en zink aangetoond.

De ruimtelijke procedure en de daarop volgende bouwaanvraag kan vanuit bodemhygiënisch oogpunt doorgang vinden, aangezien in de bodem geen gehalten zijn aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

*Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Op basis van historische bodeminformatie is de locatie niet verdacht voor

bodemverontreiniging. Het plangebied wordt niet beschouwd als een verblijfplaats voor mensen (> 2 uur per dag). Bodemonderzoek is voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

### 5.3.4 Luchtkwaliteit

#### 5.3.4.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer in werking getreden (Stb. 2007, 414). Hiermee wordt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' vervangen. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- de voorgenomen ontwikkeling, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie (uitstel voor het voldoen aan de grenswaarden) heeft verleend.

#### *Niet in betekende mate (NIBM)*

Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (30 oktober 2007, Stbl 2007, 440) en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (9 november 2007, Stcrt 2007, 218). Daarnaast is de Handreiking 'Niet in betekende mate bijdragen (NIBM) luchtkwaliteit' (conceptversie 9 november 2007) beschikbaar.

Het doel van deze Handreiking is het toelichten van de term 'niet in betekende mate bijdragen' en

inzicht geven in de consequenties voor de besluitvorming over (ruimtelijke) projecten en vergunningen. De Handreiking wil praktische uitleg geven over de manier waarop overheden kunnen bepalen of een concreet project NIBM is.

Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 µg/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup> betekent microgram per kubieke meter) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1 %. Dit staat gelijk aan 0,4 µg/m<sup>3</sup>. Het NSL richt zich op het halen van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> in 2015, en PM<sub>10</sub> in 2010. Het NSL kan pas definitief worden vastgesteld als de nieuwe EU richtlijn voor luchtkwaliteit is verschenen, en Nederland via derogatie een uitstel heeft gekregen van het halen van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (naar het zich laat aanzien 2015 respectievelijk 2010). Naar verwachting kan het NSL begin 2009 definitief worden vastgesteld. Vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld is de 3 % grens van toepassing (Besluit NIBM, artikel 2, lid 2). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1 %.

### *Getalsmatige grenzen NIBM*

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is in de Regeling NIBM vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bijlage 3B van de Regeling NIBM geeft aan dat er sprake is van NIBM bij een woningbouwplan van maximaal 500 woningen (netto) bij één ontsluitingsweg, en van maximaal 1000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2). Voor kantoorlocaties geldt een NIBM 1% criterium: maximaal 33.333 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg, en maximaal 66.667 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.1).

De Regeling NIBM geeft geen informatie over de invulling van het begrip gelijkmatige verkeersverdeling. Het bevoegd gezag zal dus zelf moeten onderbouwen, wanneer zij een bepaalde verkeersverdeling nog als gelijkmatig beschouwt. De NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg: 1% criterium:  $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 0,4$  (voorschrift 3B.3). Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om op basis van berekeningen aan te tonen dat de 1% grens niet wordt overschreden.

### *Verkeersbesluit*

Bij een verkeersbesluit hoeft het bevoegd gezag niet expliciet rekening te houden met luchtkwaliteit. De veronderstelling hierbij is dat luchtkwaliteit in een voorstadium al aan de orde geweest. Het samenspel van een verkeersbesluit met overige infrastructurele uitvoeringsbesluiten is belangrijk. Bij het opstellen van een beleid of plan voor verkeer en vervoer moet daarom al de relatie met luchtkwaliteit gelegd worden. Bovendien moet bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen een NIBM toets plaatsvinden.

### *Toetsen van plannen*

Gevolg van de invoering van deze wet is dat veel ruimtelijke plannen niet meer direct getoetst hoeven te worden aan de normen voor luchtkwaliteit. De argumentatie hiervoor is dat NIBM projecten in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het NSL richt zich op het halen van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> in 2015, en PM<sub>10</sub> in 2010. In betekende mate (IBM) projecten zijn expliciet in het NSL opgenomen.

De wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> centraal. De mate van blootstelling speelt daarbij meestal een ondergeschikte rol. Toch is er ook een juridisch kader voor het inbedden van blootstelling aan luchtverontreiniging bij ruimtelijke planvorming in het algemeen. Artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft immers aan, dat een bestemmingsplan moet worden gemaakt met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Het (nog in gebruik te nemen) Besluit gevoelige bestemmingen geeft nadere regels voor de ruimtelijke ordening voor specifieke situaties. In dit besluit zal worden vastgelegd dat nieuwe scholen, kinderdagverblijven en verpleeghuizen op locaties waar sprake is van overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit voortaan op minimaal 100 meter vanaf de snelweg en minimaal 50 meter vanaf de provinciale weg moeten worden gebouwd. Vooruitlopend op het van kracht worden van dit besluit zal bij de advisering over gevoelige bestemmingen al wel worden getoetst aan de genoemde afstanden.

Voor plannen waar nog wel aan de luchtkwaliteit gerekend moet worden (> 1%, bedrijventerreinen en IBM projecten) is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Stcrt

2007, 237) van belang. Hierin is uitgewerkt hoe gemeten, gerekend en gerapporteerd moet worden. Indien overschrijdingen van de normen gecompenseerd moeten worden door middel van saldering is de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (Stbl 2007, 434) van belang. Hierin staan een aantal onderbouwings- en motiveringsregels gegeven.

#### *Bestaande situaties*

Binnen het plangebied zijn geen locaties waar op dit moment de normen voor de luchtkwaliteit worden overschreden. Ook in de toekomstige peiljaren (2010, 2015 en 2018) zijn geen overschrijdingen voorzien.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

Arcadis heeft op 17 juli 2006 onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit rond de herstructurering van Tuindorp Zuid in Deventer. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Maatgevende wegen in het plangebied zijn: de Ceintuurbaan, Van Lithstraat, Van Boecholtstraat, Verheijdenstraat, Marienburghstraat, Strokelstraat, Van Hetenstraat, Van Durenstraat, Nilantstraat en de Steenbergstraat.

Voor het plangebied geldt dat in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen voor de stoffen benzeen ( $C_6H_6$ ), zwaveldioxide ( $SO_2$ ), koolmonoxide (CO) en benzopyreen (BaP) is geconstateerd. De maatgevende stoffen, stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{10}$ ), zijn hieronder kort toegelicht.

#### Stikstofdioxide

In zowel de huidige situatie als in de situatie na planrealisatie zijn er in Tuindorp geen overschrijdingen geconstateerd van de grenswaarde voor stikstofdioxide zoals gesteld in Wet milieubeheer. In alle gevallen wordt voldaan aan de per 1 januari 2010 geldende grenswaarde van  $40 \mu g/m^3$ . Ook in de toekomstige peiljaren zijn er geen overschrijdingen geconstateerd van de grenswaarde.

#### Fijn stof

Voor het jaargemiddelde  $PM_{10}$  zijn in Tuindorp in alle peiljaren geen overschrijdingen van de grenswaarde van  $40 \mu g/m^3$  geconstateerd. Dit geldt voor zowel de autonome situatie (2006, 2010 en 2015) als voor de situatie met planrealisatie (2010 en 2015). Ook wordt het maximale aantal overschrijdingsdagen van het fijn stof etmaalgemiddelde niet overschreden.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de geplande ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van plandrempels en/of grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

In casu zullen voor de vernieuwing van het Landsherenkwartier 450 woningen worden gesloopt en ruim 400 nieuwe woningen worden gebouwd. Het totale aantal woningen neemt

derhalve af met 49. Doordat de netto toename minder dan 500 woningen bedraagt, valt dit project onder de regeling NIBM. Onderzoek naar de effecten van het project op de luchtkwaliteit is derhalve wettelijk gezien niet (meer) noodzakelijk. Overigens is in mei 2007 door Royal Haskoning wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (in het kader van het destijds geldende Besluit luchtkwaliteit 2005). Ook daaruit bleek dat zich tot 2020 op geen enkel wegvak knelpunten zouden voordoen. Hierbij is gekeken naar de stoffen: stikstofdioxide, zwaveldioxide, fijn stof, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen herstructurering.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningencentrum aan het Wezenland*

Om de effecten op de luchtkwaliteit te bepalen ten gevolge van het realiseren van het wijkvoorzieningencentrum is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in de rapportage "Luchtkwaliteit Wijkvoorzieningencentrum Keizerslanden", definitief rapport, dd 2 december 2008, kenmerk 9S7992.AO/R003/JOS/MPE/Ensc, uitgevoerd door Royal Haskoning. Onderzoek is gedaan naar de peiljaren 2009, 2010, 2015 en 2020 naar de situatie zowel zonder als met de realisering van het wijkvoorzieningencentrum. Uit de rekenresultaten blijkt dat de luchtkwaliteit in de situaties zonder en met het wijkvoorzieningencentrum voldoet aan de normen van de 'Wet luchtkwaliteit'.

*Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een dergelijk bouwplan komt overeen met een verkeersintensiteit van 3000 mvt/etmaal. Het is aannemelijk dat de beoogde uitbreiding van de begraafplaats niet een dergelijke verkeersintensiteit veroorzaakt. Op grond hiervan is een nader luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

### **5.3.5 Externe veiligheid**

#### **5.3.5.1 Algemeen**

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

#### *Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid*

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

#### *Hogedrukaardgasbuisleiding*

Op 200 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 6 en 12 inch en een maximale druk van 66 bar. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 hanteert per type leiding een toetsingsafstand. Binnen die toetsingsafstand moet worden nagegaan welke bebouwing in die zone aanwezig is. Aangezien deze toetsingsafstand voor een leiding met een diameter van 12 inch en 66 bar 40 meter bedraagt, en het eerste (beperkt) kwetsbare object, het Borgelerbad op 200 meter van deze leiding ligt, is verdere toetsing aan de circulaire niet nodig. Daarmee wordt impliciet aan de circulaire voldaan.

#### *Bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen*

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen die onder werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Buiten het plangebied liggen de bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen op een zodanig grote afstand van het plangebied dat hiermee geen rekening gehouden hoeft te worden. Het spoorwegemplacement, waar met gevaarlijke stoffen wordt gerangeerd, ligt op 500 meter van de zuidelijke grens van het plangebied. Voor het emplacement is een invloedsgebied van 300 meter vastgesteld. Met het spoorwegemplacement hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden.

### *Vervoersassen met gevaarlijke stoffen*

Tot op een afstand van 200 meter vanaf een vervoersas met gevaarlijke stoffen dient volgens de circulaire Vervoer gevaarlijke stoffen rekening gehouden te worden met de mogelijke risico's van een dergelijke vervoersas. Alle vervoersassen met gevaarlijke stoffen liggen op ruime afstand van het plangebied, zodat hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden.

### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

Volgens de Risicokaart van de Provincie Overijssel is er geen sprake van risicovolle bedrijven of activiteiten in de omgeving van het projectgebied. In de omgeving van het projectgebied liggen ook geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Daarnaast is er geen sprake van hogedruk aardgastransportleidingen in of nabij het projectgebied. In en om het projectgebied zijn geen verkooppunten van vuurwerk.

### *Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

In mei 2007 is door Royal Haskoning een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd.

### *Inrichtingen*

Op basis van de provinciale risicokaart en het Risico Register Gevaarlijke Stoffen (RRGS) bevinden zich in de omgeving van het projectgebied het zwembad Borgelerbad en het spoorwegemplacement in het centrum van Deventer. Aangezien het Borgelerbad op minstens 135 meter afstand van het Landsherenkwartier ligt vormt het zwembad ten aanzien van externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Het Spoorwegemplacement in Deventer valt onder het BEVI. Op basis van een beschouwing van de provinciale risicokaart en het Risico Register Gevaarlijke Stoffen (RRGS) blijkt dat het spoorwegemplacement een effectafstand heeft van 3.500 meter, waardoor ook het plangebied, gelegen op ruim 2.000 meter van het emplacement, binnen het invloedsgebied valt. Dit betekent dat de verandering van het groepsrisico verantwoord dient te worden zoals in de verantwoordingsplicht groepsrisico staat vermeld. De gemeente Deventer is momenteel de berekeningen ten aanzien van de risico's aan het herzien, waardoor wellicht de effectafstanden wijzigen. Vooralnog wordt er vanuit gegaan dat de effectafstand 3.500 meter bedraagt. Aangezien binnen het plangebied sprake is van herstructurering van bestaande woonbebouwing, waarbij het aantal woningen afneemt van 450 naar circa 400, wordt er vooralnog vanuit gegaan dat geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

In het plangebied van fase 1 liggen geen planologisch relevante buisleidingen. Aan de noordzijde van het plangebied lopen wel twee aardgastransportleidingen, één met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar en één leiding van 12 inch met een druk van 66,2 bar. Op grond van de Circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984 geldt voor de buisleiding van 6 inch een toetsingsafstand van 25 meter en een bebouwingsafstand van 4 meter. De andere buisleiding kent een toetsingsafstand van 40 meter en een bebouwingsafstand van 17 meter. De werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleiding van 6 inch bedraagt circa 50 meter en tot de buisleiding van 12 inch circa 200 meter. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan deze toetsingsafstanden.

### Transport gevaarlijke stoffen

Binnen Deventer wordt gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water en het spoor. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen zijn ruimtelijke plannen die binnen 200 meter van weg-, rail- en waterinfrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd gelegen zijn, verantwoordingsplichtig. De gemeenteraad van Deventer heeft op 31 mei 2006 de Route Gevaarlijke Stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet door of langs het plangebied.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland*

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt. Nabij het plangebied liggen twee hoge druk aardgastransportleidingen. Voor de ontwikkeling van de woonwijk Steenbrugge worden aanpassingen aan deze leidingen doorgevoerd om de risico-effecten te beperken. Er is door de Gasunie een risicoberekening uitgevoerd. Er is vervolgens getoetst aan de circulaire 'Eisen omgevingsdata in het kader van Groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ordening, NV Nederlandse Gasunie, revisie 4' waaruit volgt dat het invloedsgebied groepsrisico van deze leidingen maximaal 170 meter bedraagt. Het plangebied ligt niet binnen dit invloedsgebied.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

## **5.3.6 Ecologie**

### **5.3.6.1 Algemeen**

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet). Net buiten het plangebied is aan de noordzijde de Zandwetering gelegen.

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

Om de invloed van de stedenbouwkundige herontwikkeling van Tuindorp-Zuid op de flora en fauna in de omgeving te onderzoeken is in juli 2006 door Arcadis eerst een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de mogelijke gevolgen van de herontwikkeling in het kader van de huidige natuurwetgeving. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.



Het plangebied is binnenstedelijk en ligt niet in de directe nabijheid van gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet of de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de gebiedsbescherming gelden er daarom geen beperkingen voor de planontwikkeling.

Voor wat betreft de bescherming van soorten blijkt dat er in het plangebied geen beschermde vaatplanten voorkomen. In het plangebied komen ook beschermde broedvogels voor, waaronder merel, vink, winterkoning, houtduif, huismus, tjiftjaf, koolmees en groenling. Mogelijk komt ook de gierzwaluw voor. Verder is aangegeven dat er in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen in te slopen gebouwen. Daarom is gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en gierzwaluw (Ecogroen Advies, 6 september 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat er 9 broedlocaties van gierzwaluwen en 3 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis voorkomen in het plangebied.

In verband met de mogelijke gevolgen voor met name vleermuizen is ten behoeve van de planontwikkeling op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing gevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Deze ontheffing is in maart 2008 verleend.

#### *Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

##### Gebiedsbescherming

Om de invloed van de herstructurering van het Landsherenkwartier op de flora & fauna in de omgeving te onderzoeken is door Royal Haskoning in mei 2007 een quickscan uitgevoerd. Voor wat betreft de gevolgen van de herstructurering voor de ecologische structuur in en om Deventer, is vooral gekeken naar de relatie van het Landsherenkwartier met Natura 2000-gebied 'IJssel'. Er wordt geconcludeerd dat de effecten van de herstructurering van het Landsherenkwartier geen negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied. Daarbij geldt voor algemene soorten een algemene ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. In het licht van de Natuurbeschermingswet kan het project dan ook doorgang vinden.

##### Soortbescherming

Uit het onderzoek is gebleken dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot het lokaal verdwijnen van soorten en de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in gevaar brengen. Er dienen echter wel enkele mitigerende maatregelen te worden getroffen; met name ten aanzien van mogelijke verstoringen van het broedseizoen. Er heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden op de lokale vleermuizen-, steenmarters- en holenbroedersstand. Binnen het plangebied zijn zeven baltsverblijven van vleermuizen aangetoond. Het betrof hier zesmaal de Gewone Dwergvleermuis en éénmaal de Ruige Dwergvleermuis. Daarnaast zijn ook de Laatvlieger en de Rosse Vleermuis al foeragerend waargenomen. Het plangebied geldt echter niet als belangrijk foerageergebied en er zijn ook geen belangrijke vliegroutes vastgesteld. Uit analyse van de beschikbare verspreidingsgegevens zijn er tevens voor wat betreft de Steenmarter, binnen het plangebied geen verblijfplaatsen naar voren gekomen. Er is weliswaar één Steenmarter waargenomen tijdens veldonderzoek van 20 september, maar de soort is erg mobiel en er zijn dan ook geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verblijfplaats binnen het plangebied. Uit het aanvullend onderzoek naar holenbroeders zijn eveneens geen nestlocaties, of aanwijzingen daartoe, vastgesteld. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van de strikt beschermde soorten Gewone Dwergvleermuis en Ruige Dwergvleermuis is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- & Faunawet vereist. Deze is in april 2008 verleend.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland*

In september 2007 is er door Royal Haskoning een quickscan uitgevoerd naar de ecologische situatie in het plangebied van het wijkvoorzieningscentrum Keizerslanden. De uitkomsten van dit onderzoek waren dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot het lokaal verdwijnen van soorten omdat de gunstige staat van instandhouding ervan niet in gevaar komt. Wel dienen er een aantal mitigerende maatregelen worden getroffen, om schade zoveel mogelijk te beperken.

Om eventuele effecten van de kap van bomen voor holenbroeders, vleermuizen en steenmarters volledig in te kunnen schatten, werd geadviseerd nader onderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 28 juni 2008 en heeft enkel foeragerende vleermuizen opgeleverd. Eventuele effecten van de bouw van het wijkvoorzieningscentrum op steenmarters, holenbroeders en verblijfplaatsen van vleermuizen worden op basis van dit onderzoek uitgesloten. Negatieve effecten op het foerageergebied van de aangetroffen vleermuissoorten zijn niet te verwachten zolang langs de randen van het terrein bomen en groen aanwezig blijven.

In haar rapport geeft Royal Haskoning een aantal aanbevelingen. Deze zijn:

- het behoud van groene elementen langs de randen van het terrein;
- het behoud van een aantal specifieke eiken ( nrs 24, 25 en 42 van de bomeninventarisatie);
- beperk de verlichting van het gebouw richting de Zandwetering om negatieve effecten uit te sluiten en behoud van de ecologische waarde van de Zandwetering ook in de toekomst te garanderen;
- bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels en de paarverblijven van de Ruige dwergvleermuis. Indien in deze perioden gewerkt wordt dient in nauw overleg met een ecoloog bekeken te worden of de werkzaamheden uitgesteld of op een andere manier uitgevoerd dienen te worden.

Royal Haskoning is van mening dat aanvullend onderzoek naar paarverblijven van de Ruige dwergvleermuis in het gebied noodzakelijk is. Ook wanneer de waardevolle eiken behouden blijven, kan de kap van bomen in de nabijheid van zodanige invloed zijn dat de situatie voor deze soort ten nadele verandert. In dat geval zou een ontheffingsaanvraag noodzakelijk zijn. Dit onderzoek heeft in de nacht van 1 op 2 oktober 2008 plaatsgevonden. Er zijn geen paarverblijven van vleermuizen in het plangebied aangetoond noch is hier een indicatie voor gevonden. Negatieve effecten op het foerageergebied van de aangetroffen vleermuissoorten zijn niet te verwachten zolang langs de randen van het terrein bomen en groen aanwezig blijven en niet meer licht op de Zandwetering komt te schijnen dan in de huidige situatie. Vliegroutes zijn niet vastgesteld, maar kunnen ook niet worden uitgesloten. Het gebruik van vliegroutes kan gedurende het jaar wisselen. Indien in de nieuwe situatie ruim voldoende groen langs de Zandwetering blijft staan, kunnen - net als bij het foerageergebied - negatieve effecten van uitstralend licht voorkomen worden. Het is dus belangrijk dat in de nieuwe situatie de Zandwetering een duidelijke natuurfunctie behoudt om eventuele negatieve effecten te voorkomen of uit te sluiten.

*Nieuwe ontwikkeling: Uitbreiding RK Begraafplaats Ceintuurbaan*

Voor de uitbreiding van de RK begraafplaats zal te zijner tijd een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Deze zal worden gedaan in het vegetatie seizoen (eind april-september).

### 5.3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

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 nieuwbouwlocaties moet het principe van de 'trias energetica' worden meegenomen. In het Milieubeleidsprogramma 2007-2008 stelt de gemeente Deventer de EPL voor nieuwbouwlocaties op 7.0. Deze norm kan onder meer gehaald worden door het plaatsen van zonneboilers, warmtepompen en efficiënt en zuinig verlichten van wegen en paden. De wijze waarop aan deze norm voldaan kan worden, moet onderzocht worden in een energievisie. In het kader van de herstructurering Keizerslanden is in 2003 een energievisie opgesteld. Voor de verschillende deelgebieden van de herstructurering zal een verdiepingsslag uitgevoerd moeten worden, waar concreet op gebouwniveau maatregelen worden uitgewerkt.

Op gebouwniveau hanteert de gemeente het GPR-gebouwsysteem als basis voor de kwaliteitseisen aan woningen/gebouwen. Het GPR systeem is een registratiesysteem dat prestaties weergeeft van items op het gebied van milieu en (woon-)kwaliteit. Voor elk thema geeft GPR Gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit - of hoe lager de milieubelasting - hoe hoger de score. Een score van 5 komt - indien relevant - overeen met het niveau van het Bouwbesluit. Het systeem kent zes thema-onderdelen en wel: Energie, Materialen, Afval, Water, Gezondheid en Woonkwaliteit. De ontwikkelende partij zal een sublicentie van het softwarepakket aangeboden worden. De duurzaamheidsambities voor de nieuwbouw in Keizerslanden worden in samenspraak met de initiatiefnemer woonbedrijf Ieder1 en aan de hand van GPR Gebouw vastgesteld.

## 5.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse en bovengrondse leidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

### Hoogspanningsleiding

Aan de noordzijde van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen (110 kV-lijn Platvoet-Rijssen-Goor en de 110 kV-lijn Platvoet-Bergweide). De zone van deze hoogspanningsleidingen valt buiten het plangebied.

## Aardgastransportleiding

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Deze 150 mm leiding N-551-20 heeft een druk van 40 bar. De vrijwaringsafstand bedraagt 25 meter. Een deel van deze vrijwaringsstrook valt in het plangebied en heeft de dubbelbestemming Leiding -Gas gekregen.

## 5.5 Waterhuishouding

### 5.5.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet 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, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### 5.5.2 Bodemopbouw

Er is regionaal sprake van een lichte kwelsituatie (Watersysteemkaart 1 uit het Waterplan, Landelijke kwelflux MONA RIZA, 2001). Het gebied bevindt zich binnen een grondwaterbeschermingsgebied (boringvrije zone). Het grondwater staat mede onder invloed van het IJsselpeil en het peil in de Zandwetering.

Over het algemeen bestaan de bovenste meters van de deklaag uit matig fijn zand. Een uitzondering vormt het noordoosten van het gebied. Hier wordt tot 2,5 m-mv klei aangetroffen. Mogelijk heeft dit te maken met de ligging in de omgeving van de IJssel. Het maaiveld bevindt zich over het algemeen op circa 5,2 m +NAP.

### 5.5.3 Grondwater

In Keizerslanden bevindt het grondwater zich gemiddeld tussen de 1,00 en 2,40 meter onder maaiveld. De grondwaterstanden zakken uit in droge periodes en stijgen tot ca. 1.0 m-mv in natte periodes.

Er is ernstige grondwater-verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen geconstateerd op de locatie Laan van Borgele 70. Op laan van Borgele 66 is ook een sterke verontreiniging van het grondwater met minerale olie aangetoond. Binnen het overige gebied in "Keizerslanden" zijn diverse onderzoeken en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Op een aantal onderzoekslocaties zijn lokaal lichte bijmengingen met puin en/of kooldeeltjes aangetroffen. In de vaste bodem zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, vluchtige aromaten en/of gechloreerde koolwaterstoffen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater binnen het gebied vormen geen belemmering voor de huidige bestemming.

Er zijn weinig problemen te verwachten met grondwateroverlast in het plangebied. Gedurende een korte periode kan er incidenteel geringe grondwateroverlast ontstaan. In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende bovenlagen. In de ondergrond komen geen aaneengesloten ondiepe slecht doorlatende lagen voor. Om overlast door slecht infiltrerend hemelwater te voorkomen is dit een aandachtspunt. Op sommige plekken kan lichte kwel optreden.

#### **5.5.4 Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere oppervlaktewateren. Aan de noordelijke grens loopt de Zandwetering van oost naar west. De Zandwetering is één van de oudste weteringen die in het oosten van de gemeente vanuit een kwelgebied ontspringt.

De Zandwetering is een belangrijke watergang voor de afvoer van overtollig water ten noorden en ten oosten van Deventer en komt nabij Zwolle uit in de Soestwetering en vervolgens in het Zwarte Water. Naast de functie van afvoeren heeft de Zandwetering nog een drietal andere functies, te weten de recreatieve en natuurlijke uitstraling, het opvangen en bufferen van regenwater en het voorkomen van verdrogingsverschijnselen.

Op basis van een Stadswaterscan die informatie geeft over de kwaliteit van de stadswateren in Deventer blijkt dat de vijvers gemiddeld over het jaar voldoen aan de MTR-normen. Tussen de bergingsvijver en de Zandwetering is een debietbegrenzer opgenomen met een vaste drempel van NAP + 3.75 m. Door de drempel is het normale vaste waterpeil in de vijvers in de wijk Keizerslanden gelijk aan circa NAP + 3.80 m. Dit waterpeil is het uitgangspunt voor de lozing van infiltratievoorzieningen op oppervlaktewater. In de Zandwetering wordt een zomer- en winterpeil gehanteerd.

De vijverpartijen in het Godebaldpark zijn in beheer bij het waterschap Groot Salland. Voor deze vijverpartijen is de Keur van toepassing. Het Waterschap Groot Salland heeft om haar taken zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren de Keur vastgesteld. Dit is een verordening met regels voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten en beken) en andere waterstaatswerken (duikers, bruggen, stuwen, sluizen en gemalen). Iedere eigenaar of gebruiker van een woning, bedrijf of perceel grond die aan een dijk of aan het water werkzaamheden verricht, is verplicht zich aan de Keur te houden.

#### **5.5.5 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 21e 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".

Als uitgangspunt van de gemeente en het waterschap voor woongebieden wordt een stelsel gehanteerd waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel en het regenwater van verharde oppervlakken wordt geïnfilteerd of geborgen in bijvoorbeeld een vijver.

De gemeente Deventer heeft hiertoe met Waterschap Groot Salland afspraken gemaakt. In Keizerslanden zal het regenwater in de herstructureringsgebieden worden afgekoppeld van het afvalwaterriool. Het schone regenwater gaat via een infiltratieriool naar oppervlaktewater en grondwater. Bij de nieuwbouw mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

#### **5.5.6 Afvalwater**

Het rioelstelsel in het gebied is een zogenaamd gemengd stelsel, dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het regenwater van de verharde oppervlakken, daken en wegen, in één buizenstelsel, via het riool worden afgevoerd naar de aan de Roland Holstlaan gelegen zuiveringsinstallatie (via gemalen en een persleidingensysteem). Bij zeer hevige regenval kan het riool dit niet verwerken, waardoor water via riooloverstorten in de aanwezige vijvers komt. Vanuit de vijvers wordt het overtollige water vertraagd afgevoerd naar de Zandwetering. In zeer uitzonderlijke situatie zal er ook water op straat komen te staan.

Om de negatieve effecten van overstorten vanuit het gemengde rioelstelsel op de waterkwaliteit te beperken zijn er bergbezinkbassins aangelegd bij enkele vijvers.

In het bestemmingsplan worden herstructureringsontwikkelingen meegenomen. Deze geven aanleiding om het principe van het afvalwatersysteem en de waterhuishouding aan te passen of om te bouwen. Bij nieuwbouw worden de dakoppervlakken niet op het riool aangesloten, maar het regenwater dat hiervan afkomt wordt in de bodem geïnfiltreerd of afgevoerd naar de vijvers. Hierdoor vermindert het aantal overstorten en de afvoer van betrekkelijke schoon regenwater naar de zuivering wordt beperkt.

#### **5.5.7 Natte natuur**

In het noorden van het plangebied ligt de Zandweteringszone. Dit gebied wordt heringericht als parkgebied en krijgt binnen de mogelijkheden in een stedelijke omgeving, een hogere natte natuur waarde.

Het plangebied betreft bestaand bebouwd en nieuwbouw (herstructurering) gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden zijn toegekend.

#### **5.5.8 Nieuwe ontwikkelingen**

##### *Nieuwe ontwikkeling: Tuindorp-Zuid*

In augustus 2006 heeft ARCADIS een onderzoek naar de waterhuishouding van het plangebied uitgevoerd. In het onderzoeksrapport zijn de technische randvoorwaarden en de randvoorwaarden vanuit de waterbeheerders verzameld. De geplande inrichting van het plangebied is hierop afgestemd. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

##### Grondwater

De hoogte van het maaiveld in en om het plangebied varieert van circa +5,5 meter NAP tot circa +8,5 meter NAP. De stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerende pakket ligt op circa +3,5 meter NAP. Het grondwater stroomt van noordoost naar zuidwest.

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied is sprake van negen actieve grondwateronttrekkingen. De dichtstbijzijnde onttrekking ligt op een afstand van circa 600 meter ten noordwesten van het plangebied. Gelet op zijn diepte heeft deze onttrekking waarschijnlijk weinig tot geen invloed op de nieuwe woonwijk. De overige onttrekkingen hebben naar verwachting ook weinig tot geen invloed op de grondwaterstanden in het projectgebied.

#### Oppervlaktewater

Op circa 800 meter ten westen van het projectgebied ligt het Klinkenbelts Kolk-meer, met een oppervlakte van circa 25.000 m<sup>2</sup>. Verder ligt er in de directe nabijheid van het projectgebied geen oppervlaktewater. Afwateren op oppervlaktewater is gezien de afstand tot het meer geen optie.

#### Ontwatering

Met ontwateringsdiepte wordt bedoeld de afstand tussen de hoogte van het (toekomstig) maaiveld en de optredende grondwaterstand in de bodem. In onderstaande tabel zijn de ontwerpnormen van ontwatering opgenomen.

| Bestemming                      | Minimale benodigde ontwateringsdiepte (ten opzichte van de maatgevende hoogste grondwaterstand) |
|---------------------------------|---|
| Bebouwing met kruipruimte       | 0,70 m - vloerpeil  |
| Bebouwing zonder kruipruimte    | 0,30 m - vloerpeil  |
| Secundaire wegen en woonstraten | 0,70 m - mv   |
| Tuinen beplantingsstroken       | 0,50 m - mv   |
| Grootschalige groenelementen    | Variabel afhankelijk van functie  |

Gelet op grondwaterstand en maaiveldhoogte in het plangebied kan worden geconcludeerd dat de ontwatering ruim voldoende is. Drainage is daarom niet noodzakelijk.

#### Riolering

Het bestaande gemengde rioolstelsel in het plangebied blijft liggen. Al het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op dit rioolstelsel. In principe wordt het bestaande gemengde riool niet vervangen of uitgebreid.

#### Hemelwaterafvoer

Uitgangspunt van Waterschap en Gemeente is infiltratie van het hemelwater. Het hemelwater dat op de daken valt, zal zoveel mogelijk op het eigen perceel geïnfiltreerd worden. Omdat er in het plangebied onvoldoende ruimte beschikbaar is kan er niet bovengronds worden geïnfiltreerd. Daarom zal gebruik worden gemaakt van infiltratiekoffers. Deze grindkoffers hebben voldoende capaciteit voor normale situaties. Voor piekbelasting wordt een overloop gemaakt naar infiltratiebuizen die onder de wegen worden aangelegd. Deze infiltratiebuizen zijn bedoeld voor het infiltreren van regenwater dat op wegen en parkeerplaatsen valt. Bij woningen zonder voortuin wordt de hemelwaterafvoer van het straatgerichte dakvlak rechtstreeks aangesloten op deze infiltratiebuizen. Op een aantal plaatsen in de buurt komt een overstort die bij hoge pieken het overtollig regenwater overstort op het riool.

#### Watertoets

In het kader van de planontwikkeling voor Tuindorp Zuid heeft er -in het kader van de

watertoets- overleg plaatsgevonden met het waterschap Groot Salland en de provincie Overijssel. Tijdens dit overleg zijn de randvoorwaarden geïnventariseerd voor de Uitgangspuntennotitie Water; de basis voor deze waterparagraaf.

*Nieuwe ontwikkeling: Landsherenkwartier fase 1*

In verband met het Vernieuwingsplan is door Royal Haskoning in mei 2007 een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudingsplan.

- Het vuile afvalwater uit de nieuw te bouwen woningen zal volledig gescheiden blijven van het hemelwater.
- In het plangebied zal een ondergronds leidingstelsel worden aangelegd voor het bergen, infiltreren en afvoeren van hemelwater (IT-stelsel). Aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de singel, zijn in het stedenbouwkundig ontwerp twee groenstroken opgenomen. In deze groenstroken zouden greppels kunnen worden aangelegd voor de afwatering van hemelwater vanaf daken. Hiermee is in het rioleringsstelsel vooralsnog geen rekening gehouden, maar dit zou een positief effect hebben op de hemelwaterafvoer.
- De bestaande vijver in het Godebaldpark aan de oostzijde van het Landsherenkwartier zal ongewijzigd gehandhaafd blijven. De nieuw te graven singel aan de zuidkant van het plangebied sluit op deze vijver aan en zal hetzelfde peil krijgen.
- Het grondwatersysteem zal niet veranderen als gevolg van de herstructurering. Wel zal meer hemelwater worden geïnfiltreerd in het grondwatersysteem. Dit heeft echter geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand.
- In de huidige situatie is de waterkwaliteit van de vijver in het Godebaldpark matig. Dit komt door overstort van rioolwater op de vijver en de matige basiskwaliteit van het water in de Zandwetering. De gemeente Deventer heeft zich als doel gesteld de waterkwaliteit in de vijvers en de Zandwetering te verbeteren.

*Nieuwe ontwikkeling: Wijkvoorzieningscentrum aan het Wezenland*

Door Royal Haskoning in februari 2009 een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudingsplan.

- In het plangebied zal een rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het huishoudelijke afvalwater zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering door middel van een droogweerafvoer-stelsel.
- Schoon hemelwater dient binnen het plangebied geborgen te worden in de bodem of bovengronds. Het beleid ten aanzien van berging en afvoercapaciteit zijn geënt op de wensen en eisen van Waterschap Groot Salland.
- Verontreiniging van hemelwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen. In stedelijk gebied betekent dit in ieder geval: geen uitlogbare bouwmaterialen toepassen (zoals zink en koper) en duurzaam onkruidbeheer toepassen.
- Er dient te worden voorkomen dat afvalwater wordt aangesloten op het regenwaterstelsel. Om verkeerde aansluitingen te voorkomen heeft het de voorkeur om hemelwater bovengronds af te laten stromen naar infiltratievoorzieningen en oppervlaktewater. Voor het aansluiten van een noodoverlaat van de infiltratie/bergingsunit op de Zandwetering is een vergunning noodzakelijk.
- Bij hevige of langdurige neerslag, wanneer de maximale capaciteit van de bergingsunit wordt bereikt, zal het hemelwater overstorten op de Zandwetering. De overstort mag geen nadelige gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit van de ontvangende watergang. Om dit te bereiken moet er naar gestreefd worden dat er geen uitlogende materialen (zinken dakgoten e.d.) tijdens de bouwfase worden toegepast. Tevens moet



voorkomen worden dat hemelwater van vervuild verhard oppervlak, zonder tussenkomst van reinigende voorzieningen, overstort op de watergang.

- Een aandachtspunt is de ligging van het onderzoeksgebied binnen de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning van Vitens aan de Ceintuurbaan. In de boringsvrije zone zijn beperkingen opgelegd aan diepe grondboringen en grondwateronttrekkingen (dieper dan 50 m-mv). De winningen Diepenveen, Ceintuurbaan en Zutphenseweg pompen water weg onder dikke kleilagen, en zijn daarmee relatief goed beschermd tegen verontreiniging vanaf het maaiveld. De ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zal geen nadere eisen inhouden voor de kwaliteit van het te infiltreren regenwater of voorzieningen die aan maaiveld worden getroffen.
- Het hemelwater van de verharde oppervlakken wordt geborgen onder de grond. Dit zal geen effecten hebben op de lichte kwel die in het gebied aanwezig is.
- Het wvc komt op korte afstand van de Zandwetering te liggen. De Zandwetering is aangewezen als waterlichaam binnen de KRW en daarnaast is er ook een ecologische doelstelling aan deze watergang verbonden (ecologische verbindingszone voor kamsalamander en waterspitsmuis).
- De Zandwetering wordt beschermd door de keur van het waterschap Groot Salland. Dit betekent dat niet binnen de Keur mag worden gebouwd. Voor afvoer van hemelwater is een Keurontheffing noodzakelijk.

#### **5.5.9 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is er eenmalig een overleg geweest met het Waterschap Groot Salland. Hierbij is geconstateerd dat binnen de bestemming "Groen" niet de mogelijkheid is opgenomen om duikers te realiseren. In de planregels is daarom binnen de bestemming "Groen" de mogelijkheid opgenomen om duikers te realiseren. Tevens is de tekst van de toelichting op een aantal punten aangepast.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening kunnen parkeernormen niet meer worden opgenomen in de bouwverordening. Dit betekent dat de gemeente bij nieuwbouwplannen niet meer een aantal parkeerplaatsen kan eisen. Indien bij de bouw van nieuwe woningen, kantoren of andere functies onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de omgeving. Om bij nieuw- en verbouw toch de mogelijkheid te hebben de aanvrager te verplichten een minimaal aantal parkeerplaatsen aan te laten leggen, kan hiervoor een parkeernorm worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is gekozen om in de algemene bouw- en gebruiksregels (artikel 28.3 en 29.1) een bepaling op te nemen die stelt dat bij het bouwen van een gebouw dient te worden voldaan aan de in de bijlage 1 genoemde parkeernormen. Deze parkeernormen komen uit de tot nu toe geldende bouwverordening. In bijlage 1 zijn per functie parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt is het streven onnodige verhoging van de parkeerdruk op de openbare ruimte te voorkomen door bij nieuw- en verbouw zoveel mogelijk de parkeerbehoefte op het betreffende bouwperceel op te vangen. Ook het bezoekersparkeren dient in beginsel op het betreffende bouwperceel te worden opgevangen. In bijlage 1 is een aantal toepassingsregels opgenomen die aangeven hoe de parkeernormen toegepast moeten worden.

Op grond van artikel 30.2 is ontheffing mogelijk indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Ontheffing is pas aan de orde indien en voor zover het redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig, esthetisch, historisch, monumentaal of verkeersveiligheidsoogpunt ongewenst is op of onder het bouwperceel extra parkeergelegenheid te realiseren. Bij deze ontheffing wordt opgemerkt dat het voor het bezoekersaandeel zeer gewenst kan zijn ontheffing te verlenen voor aanleg van uitwisselbare parkeerplaatsen op openbaar terrein, niet zijnde het eigen bouwperceel. Daarom wordt onder voorwaarden een soepel ontheffingsbeleid op grond van artikel 30.2 voorgestaan om de wens om voldoende openbare parkeergelegenheid te realiseren niet in de weg te staan.

Daarnaast kent het plan een wijzigingsbevoegdheid om de parkeernormen aan te passen indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Met deze regeling voor parkeren is geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het huidige artikel 2.5.30 in de bouwverordening (11e en 12e serie wijzigingen, d.d. 21 november 2007). De huidige bouwverordening kent soortgelijke toepassingsregels bij de parkeernormen als nu zijn opgenomen in bijlage 1.

## 5.7 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ("eigen") omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur "begeleid" worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

## Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

De ontwikkelingen in het kader van de herstructurering zijn in veel gevallen nog niet concreet genoeg om op te nemen in deze actualisatieronde van het bestemmingsplan. Uiteraard zullen deze ontwikkelingen in een volgend stadium via een daartoe benodigde procedure planologisch worden ingepast. Hiervoor worden te zijner tijd procedures gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt ingegaan op de overgang van het analoge, "papieren" bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op de standaardisering van de bestemmingsplannen. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 6.2 Plansystematiek

#### *Overgang van analoog naar digitaal*

Juridisch gezien verdwijnt vanaf 1 juli 2009 de status van het "papieren" bestemmingsplan. Sinds 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingrijpend herzien. Een belangrijke wijziging is dat vanaf dat moment bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papierenversie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie.

#### *Standaardisering*

Naast de mogelijkheid om plannen te digitaliseren, is actualisering van bestemmingsplannen van belang om te kunnen werken met een eenduidig en actueel juridisch-planologisch toetsingskader. De opzet en systematiek van de huidige plannen is door de jaren heen onderhevig geweest aan allerlei trends, modes en persoonlijke voorkeuren. Hierdoor wijken de plannen onderling sterk van elkaar af en wordt de toetsing en handhaving van de diverse plannen bemoeilijkt. Het is dan ook gewenst om bij de actualisering van de bestemmingsplannen gebruik te kunnen maken van standaarden, zoals standaardkleuren, standaardplansystematiek, standaardbenamingen, etc.

Door het NIROV is in 2003 het rapport *Op de Digitale Leest* uitgegeven. Dit rapport bevat standaard-aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan. Daarnaast is in maart 2005 de uitgave *"Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke processen"* van het ministerie van VROM verschenen. Tenslotte is op 22 juni 2006 door de stuurgroep DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) het pakket DURP-standaarden 2006 vastgesteld.

Deze standaarden zijn juridisch verankerd in de fundamentele herziening van de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk is voor het maken van bestemmingsplannen met name de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (verder: SVB 2008) van belang. De SVB 2008 bevat afspraken voor vergelijkbare bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om de naamgeving en om de indeling van de bestemmingen, de structuur en de verbeelding van de plankaart en om de opbouw van de planregels.

Belangrijk uitgangspunt van de SVB 2008 is dat er meer eenheid komt in de diverse functies in bestemmingen en meer eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen. Met het oog hierop is een lijst met in principe alle mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgesteld. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen. Elke bestemmingshoofdgroep heeft een vaste lettercode, die in hoofdletters weergegeven wordt. Tevens heeft elke bestemmingshoofdgroep een vaste kleur.

Tenslotte bevat de SVB 2008 bindende afspraken en aanbevelingen voor de volgorde van de legenda, de opbouw van de toelichting, planregels en het gebruik van standaardbepalingen (zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten).

## **6.3 Planopzet**

### **6.3.1 Algemeen**

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. Deze planregels bevatten onder meer de overgangsbepalingen en de titel.

### 6.3.2 Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

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

#### *Bestemmingsvlak*

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

#### *Bouwvlak*

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

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwvergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.

#### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als "*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*". Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer vormen van samenleving in een woning plaatsvindt die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan kamerbewoning e.d.

### 6.3.3 Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen

#### Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning.

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### Bestemming Bedrijf: Artikel 3

Binnen het plangebied zijn op drie locaties bedrijven aanwezig: een meubelbedrijf, gemeentewerf en een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. In het bestemmingsplan hebben alle locaties een specifieke aanduiding gekregen.

#### Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening: Artikel 4

In het plangebied zijn diverse nutsvoorzieningen aanwezig. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

#### Bestemming Centrum: Artikel 5

Het gebied op de hoek Margijnenenk en de Karel de Grotelaan is bestemd als 'Centrum'. Voor deze opzet is gekozen vanwege de centrumvoorziening die het winkelcentrum Keizerslanden heeft. In het gebied zijn detailhandel en bijbehorende en/of aanverwante dienstverlening en horeca in categorie 2 en 3 toegestaan.

#### Bestemming Cultuur en ontspanning - Speeltuin: Artikel 6

In het plangebied is een speeltuin gelegen. Deze is als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer dan 6 m bedragen en het bebouwingspercentage mag niet meer dan 5% bedragen.

#### Bestemming Gemengd-I: Artikel 7

Binnen de bestemming Gemengd I zijn diverse functies toegestaan die (afhankelijk van de aanduiding op de plankaart en de in Artikel 7 opgenomen tabel) gelijkwaardig naast elkaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij om functies zoals wonen, detailhandel, medische doeleinden etc. In een tabel is aangegeven welke combinatie van functies ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is toegestaan.

#### Bestemming Gemengd-II: Artikel 8

Het nieuw te bouwen wijkvoorzieningscentrum voor Keizerslanden en Steenbrugge heeft

de bestemming Gemengd II gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende maatschappelijke functies toegestaan. Wat betreft toegestane functies is er onderscheid gemaakt in het westelijk deel van de locatie gd=13, waar naast maatschappelijke functies ook kantoren zijn toegestaan en in het oostelijk deel gd=14 waar ook educatieve functies zijn toegestaan.

#### Bestemming Groen: Artikel 9

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een ontheffing de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits ontheffing is verleend.

#### Bestemming Maatschappelijk: Artikel 10

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke functies voor, zoals basisscholen, sociaal-culturele, medische en religieuze voorzieningen. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De verschillende functies zijn inwisselbaar toegestaan.

#### Bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats: Artikel 11

De begraafplaats is specifiek bestemd als Maatschappelijk - Begraafplaats.

#### Bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling: Artikel 12

In het bestemmingsplan komt een aantal zorginstellingen voor. Deze locaties zijn bestemd tot "Maatschappelijk-Zorginstelling".

#### Bestemming Sport : Artikel 13

In het bestemmingsplan bevinden zich op meerdere plaatsen sportvoorzieningen. De locaties zijn bestemd tot "Sport", waarbij de tennisbanen en het zwembad specifiek zijn bestemd. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de bouwvlakken voor zover aanwezig. Binnen deze bestemming is een ontheffingsbevoegdheid naar kinderopvang en medische en/of therapeutische praktijken opgenomen. De ontheffingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om bebouwing breder te gebruiken dan alleen voor sport. Hierbij kan worden gedacht aan huisvesting van een fysiotherapeut. Wanneer er gekozen wordt voor de huisvesting van kinderopvang, kan bijvoorbeeld sport en spel voor kinderen geïntegreerd worden.

#### Bestemming Verkeer: Artikel 14 / Verkeer - verblijfsgebied: Artikel 15

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer vallen naast de hoofdwegen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, kunstwerken en water. Binnen de bestemming

Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Net als in de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen. Tevens is via een ontheffing de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Water: Artikel 16

Binnen het plangebied zijn op diverse plekken waterpartijen aanwezig, die veelal binnen en naast de bestemming groen liggen.

#### Bestemming Wonen: Artikel 17

De grondgebonden woningen behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

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

#### Bestemming Wonen - Garageboxen: Artikel 18

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn als zodanig specifiek bestemd. De bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 m bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

#### Bestemming Wonen - Gestapeld: Artikel 19

De in het plangebied voorkomende woningen die in meerdere lagen zijn gebouwd, zijn bestemd als 'Wonen - Gestapeld'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woongebouwen. Een woongebouw is een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. De maatvoering van een hoofdgebouw dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de betreffende planregels. Ook binnen deze bestemming is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan (zie bestemming Wonen).Tevens is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen ten behoeve van het vestigen van een bijzonder woonvorm (zie Artikel 21).

#### Bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats: Artikel 20

Deze bestemming is toegekend aan de twee woonwagenlocaties in de buurt Landsherenkwartier. Op de plankaart is aangegeven hoeveel standplaatsen maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

#### Bestemming Wonen - Zorgwoning: Artikel 21

De op de plankaart voor "Wonen - Zorgwoning" aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgwoningen. Bij deze bestemming gaat het om bijzondere woonvormen. Een bijzondere woonvorm betreft de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, vormen van begeleid zelfstandig wonen en ook groepen van personen, die met elkaar in min of meerdere mate een huishouding voeren. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren.



#### Bestemming : Woongebied: Artikel 22

De op de plankaart voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en zorgwoningen. Het herstructureringsgebied Landsherenkwartier fase 1 heeft deze bestemming gekregen. Als randvoorwaarden is een maximum aantal woningen en een maximale bouwhoogte opgenomen. Het aantal zorgwoningen is niet aan een maximum gebonden. Door middel van deze bestemming wordt aan de ontwikkelingen voldoende flexibiliteit geboden.

#### Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De bepalingen van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

De plan kent de volgende dubbelbestemmingen:

Bestemming Leiding - Gas:Artikel 23

Bestemming Primair watergebied:Artikel 24

Bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied:Artikel 25

Bestemming Waarde - Groeiplaats boom:Artikel 26

### **6.3.4 Hoofdstuk III: Algemene bepalingen**

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

#### Artikel 27: Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 28: Algemene bouwregels

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen. In dit artikel is daarnaast een bepaling opgenomen die stelt dat bij de bouw van een gebouw dient te worden voldaan aan de in bijlage 1 genoemde parkeernormen. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dienen parkeernormen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Zie voor een toelichting hierop paragraaf 5.6 Verkeer en parkeren.

#### Artikel 29: Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de aangegeven bestemming. In de bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

#### Artikel 30: Algemene ontheffingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via ontheffing een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid onder voorwaarden ontheffing te verlenen van de in bijlage 1 genoemde parkeernormen.

#### Artikel 31: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om de in bijlage 1 genoemde parkeernormen aan te passen indien maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

#### Artikel 32: Algemene procedureregels

In deze bepaling zijn procedureregels gegeven voor ontheffingen en wijzigingen overeenkomstig de in het plan gegeven bevoegdheden.

### 6.3.5 Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Ook deze bepalingen hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

#### Artikel 33: Overgangsregels

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

#### Artikel 34: Slotbepaling

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 6.4 Handhaving

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

### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begroote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen betreffen particuliere initiatieven. De drie grote ontwikkelingen die zijn meegenomen, te weten Landsherenkwartier fase 1, Tuindorp-Zuid en het wijkvoorzieningscentrum zijn initiatieven die door de woonbedrijf leder1 worden uitgevoerd.

Er zijn geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van deze plannen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Over de drie ontwikkelingen is een overeenkomst met de initiatiefnemer woonbedrijf leder1 gesloten. Het kostenverhaal is mitsdien op een "andere wijze verzekerd". Aangezien het stellen van locatie eisen alsmede het opnemen van een nadere fasering niet noodzakelijk zijn, kan, op grond van het bepaalde in 6.12, tweede lid, Wro, het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 7.3 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008' met ingang van 16 oktober tot en met 26 november 2008 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend.

Op grond van artikel 5 van de Inspraakverordening moet ter afronding van een 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 bestemmingsplan wordt overgegaan.

In deze paragraaf zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

### **Samenvatting inspraakreacties**

#### **1. St. Lebuinusparaochie, B.J.M. Duimel, Broederenstraat 18, 7411 LB Deventer**

Verzoek om de toekomstvisie voor de RK begraafplaats aan de Ceintuurbaan te betrekken in het bestemmingsplan. De begraafplaats heeft wens tot uitbreiding en één van de opties daarbij is het daartoe aankopen van het aangrenzende perceel.

##### *Reactie gemeente*

In de bij de inspraakreactie gevoegde toekomstvisie worden drie verschillende uitbreidingsopties genoemd. Optie A, uitbreiden aan de zijde van de Putmanstraat, heeft de voorkeur van de gemeente. Optie B en C, uitbreiden aan de zijde van tennisbaan, is niet wenselijk omdat het bestuur van het tennispark een recht van opstal op dit perceel heeft. Daarnaast is het gewenst, mocht de tennisbaan op een gegeven moment toch verhuizen, deze percelen vrij te houden voor andere ontwikkelingen.

Voor optie A wordt de bestemming Maatschappelijk-Begraafplaats uitgebreid richting de Putmanstraat. Op het moment dat de plannen in de toekomst daadwerkelijk worden geconcretiseerd moet afstemming met de gemeente plaatsvinden over de inrichting van het terrein en moeten afspraken worden gemaakt over de verkoop van het perceel.

#### **2. Mw. Brus, Margijnenk 4, 7415 JZ Deventer**

De knip in de Karel de Grotelaan moet niet doorgaan. Het afsluiten van de Karel de Grotelaan betekent veel meer verkeer over de Margijnenk. De kruising Margijnenk/Hoge Hondstraat is nu al erg druk. De 'knip' zal zorgen voor veel overlast en betekent een verslechtering van de luchtkwaliteit.

##### *Reactie gemeente*

In het voorliggende bestemmingsplan Keizerslanden 2008 wordt de uitbreiding en de herinrichting van het winkelcentrum en de knip in de Karel de Grotelaan niet meegenomen. Hiervoor zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Het college heeft in december 2008 het concept-vernieuwingsplan centrumgebied Keizerslanden en het concept-verkeersplan Keizerslanden vastgesteld. Hierin is het voorstel om de Karel de Grotelaan te 'knippen' opgenomen. Deze plannen hebben ter visie gelegen voor inspraak van 8 januari tot en met 18 februari 2009. De inspraakreacties worden verwerkt.

#### **3. Th.Janssens, R. Heyligerstraat 8, 7415 ES Deventer**

a. Appellant maakt zich zorgen over de integrale invulling van de scholensituatie voor het primair onderwijs. De scholen de Horizon en de Borgloschool zullen samen in het nieuwe wijkvoorzieningscentrum worden opgenomen. Zowel de Horizonschool als de Lebuinusschool zijn volgens de schoolinspectie gekenmerkt als zwak/niet sterk. Het verplaatsen van de Horizonschool naar het wijkvoorzieningscentrum biedt goede ontwikkelingskansen voor deze school, echter de Lebuinusschool krijgt deze mogelijkheden niet. Deze school blijft gesitueerd op de huidige sterk ingeklemde plek in een 'volksbuurt'. Voorstel om de Lebuinusschool ook op te nemen in het wijkvoorzieningscentrum.

b. Gevraagd wordt waarom het wijkvoorzieningscentrum niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien het al is ingetekend in de Kroon van Deventer.

##### *Reactie gemeente*

a. De reden dat is gekozen tot opnemng van de Borgloschool en de Horizon in het wijkvoorzieningscentrum en niet de Lebuinusschool is zuiver op onderwijshuisvesting

gebaseerd. De Lebuinusschool is in 2001 volledig gerenoveerd, hetgeen betekent dat aan die school adequate huisvesting is/wordt geboden. De gemeente is immers wettelijk verantwoordelijk voor het bieden van adequate huisvesting aan scholen. Bij de Borgloschool en de Horizon daarentegen was een (grootschalige) renovatie in 2009 op komst. Vanwege de plannen voor een wijkvoorzieningscentrum en de toestroom van leerlingen uit Steenbrugge is gekozen om nieuwbouw voor deze scholen (en bijbehorende gymlokalen) te realiseren.

b. Het wijkvoorzieningscentrum was nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan omdat de exacte invulling van de locatie nog onbekend was. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van het wijkvoorzieningscentrum wel opgenomen. Vooruitlopend op het bestemmingsplan loopt er voor het wijkvoorzieningscentrum een vrijstellingsprocedure.

#### **4. Stichting Rollecate Beheer, E.J. de Leeuw, Tessenmacherstraat 52, 7415 CV Deventer**

a. Om de groene functie van de Rollecatetuin ook in de toekomst te behouden, zou de stichting graag zien dat de tuin een zelfstandige groenbestemming krijgt in de vorm van Groen /Speeltuin.

b. Graag ziet de stichting het bouwvlak teruggebracht tot het bestaande Rollecategebouw om bebouwing van de Rollecatetuin onmogelijk te maken. Er is geen bebouwingspercentage opgenomen in het huidige zeer ruime bouwvlak, waardoor er een ongewenst zeer hoog percentage van 100 zou kunnen gelden.

#### *Reactie gemeente*

Naar aanleiding van de door de stichting ingediende reactie is het bouwvlak om het huidige gebouw gelegd. Hiermee wordt voorkomen dat de Rollecatetuin vol kan worden gebouwd. De bestemming Maatschappelijk is in stand gelaten. Een groenbestemming zou betekenen dat er helemaal niks meer kan worden gebouwd. In de bestemming Maatschappelijk is nog wel ruimte voor een klein (uitbreiding van het) gebouw. Het is voor de toekomst wenselijk deze ruimte in het plan te behouden.

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

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Op grond van eerdergenoemd artikel kunnen Gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie onderscheidenlijk Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. De provincie Overijssel heeft hiertoe op 22 april 2008 een lijst vastgesteld. Het bestemmingsplan Keizerslanden behoort tot deze lijst, wat betekent dat er geen vooroverleg vereist is.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

1. KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen
2. N.V. Nederlandse Gasunie
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Rijkswaterstaat
4. Vitens
5. Prorail

6. Waterschap Groot Salland
7. N.V. Nederlandse Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling
8. Rijksdienst Monumentenzorg
9. Brandweer en Hulpverleningsdienst
10. Adviesraad Sociale Veiligheid
11. Stichting VAC
12. Deventer Bomenstichting, t.a.v. B. Maks
13. KPN OAS VM&B
14. VROM Inspectie Oost
15. Kamer van Koophandel
16. Het Oversticht
17. Brandweer Regio IJssel Vecht

Van KPN OAS VM&B, de Kamer van Koophandel, Brandweer en Hulpverleningsdienst, Adviesraad Sociale Veiligheid, is geen reactie ontvangen op het plan. Van het Ministerie van Rijkswaterstaat Oost Nederland, ProRail, Vitens, NV Nederlandse Spoorwegen en Het Oversticht is de reactie ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De instanties die wel een inhoudelijke reactie hebben gegeven zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording (cursief).

### ***Samenvatting reactie vooroverleg***

#### **1. KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen**

Verzoekt tot gesprek over het creëren van traces aan beide zijden van straten in openbare grond, het handhaven van bestaande traces, het vrijhouden van de toegewezen traces van bomen en beplanting, het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN en het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

#### *Reactie gemeente*

*In voorliggend bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingslocaties opgenomen (Tuindorp-Zuid, Landsherenkwartier 1e fase en wijkvoorzieningscentrum). Bij de uitwerking van deze locaties is overleg over het creëren van traces wellicht zinvol. De locaties zullen worden ontwikkeld door Woonbedrijf Ieder1. Verzocht wordt om met hen contact op te nemen.*

#### **2. NV Nederlandse Gasunie**

Er liggen twee gasleidingen nabij het plangebied. Geconstateerd wordt dat er in het plangebied geen toename is van het groepsrisico. Tevens is bevonden zich er geen kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour van deze leidingen. Dit betekent dat het geen plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

#### *Reactie gemeente*

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **3. Brandweer Regio IJssel Vecht**

- a. De mogelijke aan- of afwezigheid van risicobronnen volledig inzichtelijk te maken, middels een risicoinventarisatie van de aanwezige buisleidingen, inrichtingen, opslagen en transportassen voor gevaarlijke stoffen. Het ruimtelijk plan te toetsen aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid;
- b. Daar waar aan de geldende veiligheidsafstand tussen een risicobron en woningen of

- andere kwetsbare objecten reeds wordt voldaan, dit ook in het bestemmingsplan vast te leggen zodat in de toekomst geen onveilige situaties kunnen ontstaan;
- c. In de voorschriften toepassingsvoorwaarden voor vrijstelling toe te voegen aan de opsomming van onevenredige aantasting namelijk van de fysieke veiligheid en de externe veiligheid;
  - d. Bij het eventueel niet halen van de opkomsttijden, in overleg met de gemeentelijke diensten en brandweer, een bestuurlijk standpunt in te nemen inzake de voorgenomen ontwikkelingen;
  - e. De bluswatervoorziening en voldoende ontsluitingswegen te realiseren (tweezijdig aanrijden) danwel te consolideren conform de richtlijnen van de e NBR en in overleg met de brandweer.

#### *Reactie gemeente*

- a. *In de paragraaf 5.3.5 Externe veiligheid zijn deze risicobronnen inzichtelijk gemaakt. Eveneens is het plan getoetst aan de beleidsvisie Externe veiligheid.*
- b. *In paragraaf 5.3.5 Externe veiligheid is dit reeds vastgelegd.*
- c. *De ontheffingsbevoegdheden die worden geboden binnen het bestemmingsplan betreffen kleinschalige mogelijkheden om af te wijken van de in het plan toegestane gebruiks- en bouwregels. Het gaat dan onder andere om mogelijkheden af te wijken van voorgeschreven goothoogte, kapvorm of afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, het realiseren van ondergeschikte bouwwerken, zoals erkers en balkons en het realiseren van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Over het algemeen zullen deze kleinschalige mogelijkheden afwijken van de voorgeschreven gebruiks- en bouwvoorschriften niet leiden tot een onevenredige aantasting van de fysieke en/of externe veiligheid. Daarbij is de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid reeds in de toepassingsvoorwaarden opgenomen en indien relevant, zoals bij het realiseren van nutsvoorzieningen is reeds opgenomen dat geen onevenredige aantasting van de milieusituatie mag plaatsvinden. Daarin is 'externe veiligheid', naast geluid, bodem, stank en ecologie, een belangrijk toetsingscriterium.*
- d. *In Keizerslanden worden de opkomsttijden van de brandweer gehaald.*
- e. *Het realiseren van bluswatervoorzieningen en wegen conform de richtlijnen van de NVBR is niet relevant in het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan. De brandweer Deventer heeft echter aangegeven dat de uitvoering van de wegen en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied voldoen aan het gestelde in de 'Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' uitgegeven door het NVBR 2003.*

#### **4. Deventer Bomenstichting**

- a. Het bestemmingsplan kent alleen de dubbelbestemming Groeiplaats boom voor twee eiken terwijl er veel meer beschermwaardige bomen in het plangebied zijn;
- b. Veel openbaar groen heeft bestemming verkeer en/of verblijfsgebied gekregen. Hiertoe doet zich de vraag voor of de bestaande laanbeplanting wel veilig gesteld wordt;
- c. In paragraaf 4.2.7 zit een tegenstrijdigheid en onduidelijkheid. Verschil tussen landelijke en gemeentelijke beschermwaardige bomen en het feit dat er voor monumentale bomen toch een kapvergunning afgegeven kan worden.

#### *Reactie gemeente*

- a. *De bijzondere beschermwaardige bomen in het plangebied, zoals opgenomen in de lijst bijzondere beschermwaardige bomen en zoals genoemd in paragraaf 2.3.2.8 van de*



*toelichting van dit bestemmingsplan, worden middels de Bomenverordening voldoende beschermd. Hun locaties zijn binnen de gemeentelijke groenstructuur echter niet dermate beeld- en sfeerbepalend dat bestemming tot 'groeiplaats boom' in het bestemmingsplan noodzakelijk en gewenst is. In het plangebied Keizerslanden is er voor gekozen de dubbelbestemming 'Groeiplaats boom' op te nemen voor twee eiken in het gebied Landsherenkwartier waar nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden.*

- b. De hoofdgroenstructuur in het plangebied waartoe ook de middenberm van de Margijnenenk en de Karel de Grotelaan behoort, is als zodanig bestemd. Voor kleine gedeeltes snippergroen is gekozen voor een Verkeersbestemming. Binnen deze bestemming behoort Groen ook tot de mogelijkheden. De bescherming van de bomen zelf wordt echter juridisch geregeld via de bomenverordening. Opname van laanbeplanting in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk en wenselijk.*
- c. Het is niet duidelijk op welke tegenstrijdigheid appellant doelt. De bomen die op de lijst met particuliere of gemeentelijke beschermwaardige bomen staan en in het bijzonder op de landelijke lijst, dienen gehandhaafd te blijven. Er zijn zeer zwaar wegende argumenten nodig om voor deze bomen een kapvergunning te krijgen. De bescherming van de bomen zelf wordt juridisch geregeld via de bomenverordening.*

## **5. Waterschap Groot Salland**

- a. In paragraaf 5.5.4 Oppervlaktewater staat dat de Zandwetering nabij Zwolle uitkomt in de IJssel. Dit is onjuist. De Zandwetering komt ter hoogte van Zwolle uit in de Soestwetering en vervolgens in het Zwarte Water;
- b. Onderdeel van fase 1 van het Landsherenkwartier is de aanleg van een singel evenwijdig aan de Lebuinslaan. Over het waterhuishoudkundig plan dat hiervoor ion concept is opgesteld dient nog nader overleg plaats te vinden met het waterschap. De inrichting en toekomstig beheer en onderhoud van de singel vormen hierbij aandachtspunt.

### *Reactie gemeente*

- a. De toelichting is hierop aangepast.*
- b. Door woonbedrijf leder1 heeft het initiatief genomen tot een overleg hierover met het waterschap. Over de inrichting en het toekomstig beheer en onderhoud van de singel zullen afspraken worden gemaakt.*

## **6. Stichting VAC**

- a. De VAC vraagt zich af of in de bestaande gebieden voldoende woningen 'levensloopbestendig' zijn en of er in de nieuwe delen van de wijk hier de ambitie voor is.
- b. Gevraagd wordt waar speeltuinen gepland staan.
- c. Gevraagd wordt of er in het Landsherenkwartier ook de mogelijkheid wordt geboden voor particulier opdrachtgeverschap.
- d. De VAC vraagt of het bebouwingspercentage op het sportterrein Margijnenenk/Willem de Zwijgerlaan 100% mag zijn en hoe de toegankelijkheid van het terrein is geregeld.

### *Reactie gemeente*

- a. Een deel van de nieuwe woningen in Tuindorp-Zuid zullen levensloopbestendig zijn. Voor het Landsherenkwartier fase 1 wordt gestreefd naar levensloopbestendig bouwen maar is de exacte invulling nog niet bekend.*
- b. In het Landsherenkwartier zal in een sport-plein park worden voorzien aan de Frederik*

van Blankenheimstraat. In Tuindorp-Zuid zal een speelvoorziening komen op de hoek Van Boecholtstraat/Nilantstraat.

- c. De exacte invulling van de verschillende bouwblokken in het Landsherenkwartier fase 1 is nog niet bekend. Vooralnog ziet het er niet naar uit dat er in fase 1 sprake zal zijn van particulier opdrachtgeverschap. Mogelijk wordt hier wel in voorzien in fase 2 van het Landsherenkwartier. Hiervoor zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden gemaakt.
- d. Dit perceel kent geen bouwvlak. Allen de bestaande gebouwen zijn op dit perceel toegestaan.

## 7. VROM-inspectie

- a. Bij paragraaf 5.2.2. van de toelichting worden onder de rubriek ' waardevolle gebouwen' ook het St.Jozefziekenhuis en de binnentuin en kapel daarvan genoemd. Deze classificatie schiet uit oogpunt van monumentenzorg echter te kort, aangezien er reeds ten tijde van het schrijven van de plandoelichting sprake was (en thans nog is) van een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in het kader van de selectie van rijksmonumenten uit de wederopbouwperiode.
- b. Voor de locatie St. Jozef is nog de huidige bestemming opgenomen. De dienst RACM wenst graag bij het overleg over de nieuwe ontwikkeling te worden betrokken.

### Reactie gemeente

- a. De toelichting is hierop aangepast.
- b. Over de nieuwe ontwikkeling zal te zijner tijd overleg plaatsvinden met de dienst Rijksdienst voort archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM).

## 7.5 Politieke markt

Op 19 november 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan Keizerslanden 2008 behandeld in de Politieke Markt Deventer. In deze fase is de Politieke Markt het middel om leden van de gemeenteraad te informeren over het voorontwerp bestemmingsplan. Ook krijgen raadsleden de gelegenheid vragen te stellen. In principe beantwoordt de aanwezige wethouder de vragen.

Geconcludeerd kan worden dat de raad zich in hoofdlijnen in het voorontwerp kan vinden en dat het bestemmingsplan verder in procedure kan.

