

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Concept Masterplan Geertruidentuin

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000444	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	17-04-2018
Datum	10-04-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-04-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager R.O.	11-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager R.O.	10-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-04-2018
coördinerend wethouder	11-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-04-18

Bijlagen

1. concept Masterplan Geertruidentuin
2. persbericht

B & W d.d.: 17-04-2018

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de in het concept Masterplan Geertruidentuin geformuleerde uitgangspunten en hoofdlijnen ten aanzien van: a. het stedenbouwkundig concept; b. de na te streven beeldkwaliteit en uitwerkingsprincipes ten aanzien van het gemeentelijk monument, de nieuwbouw en de openbare ruimte nader uit te werken in een separaat beeldkwaliteitsplan; c. de voorgestelde woningbouwprogrammering; d. de na te streven duurzaamheidsambities.
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
- 3 a. Het concept Masterplan en de nota openbaar te maken na de persbijeenkomst op 25 april op locatie.  
b. Omwonenden en belanghebbenden worden voorafgaande aan de persbijeenkomst op 25 april op de hoogte gesteld van het besluit en uitgenodigd voor de inloopavond medio mei middels een uitnodigingsbrief.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de persbijeenkomst op 25 april heeft plaatsgevonden. De omwonenden en belanghebbenden worden voorafgaande aan de persbijeenkomst uitgenodigd voor de informatie/inloopavond medio mei middels een uitnodigingsbrief.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[ ] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

#### **Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

#### **ADVIESRADEN:**

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## **Toelichting**

### **Inleiding**

Op 1 juni 2016 is een intentieovereenkomst getekend tussen Synchroon en de gemeente Deventer voor de heroriëntatie op de planontwikkeling van de Geertruidentuin.

Het vigerende bestemmingsplan uit 2009 is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept uit 2005 en is daarmee sterk verouderd. Na de economische crisis en veranderingen in de woningmarkt voldoet het huidige bestemmingsplan niet meer aan de nieuwe marktinzichten.

In de intentieovereenkomst is afgesproken om als eerste product een Masterplan op te stellen, waarin op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor de locatie wordt aangegeven.

Het handelingsperspectief "Handelingsperspectief Geertruidenlocatie" en "Geertruidentuin blik op de toekomst" - die beide onderdeel uitmaken van de intentieovereenkomst - zijn de inhoudelijke kaders en vertrekpunt geweest voor uitwerking tot dit concept Masterplan.

Het concept Masterplan is na een intensief proces tussen projectontwikkelaar en de ambtelijke projectgroep van de gemeente tot stand gekomen en in nauwe samenwerking en afstemming met de drie betrokken wethouders Vastgoed, R.O en Wonen opgesteld.

Het masterplan ligt nu ter besluitvorming voor.

### **Beoogd resultaat**

Realiseren van circa 215 duurzame woningen op een inbreidingslocatie voor een breed palet aan woningzoekenden voor bewoners Deventer en de regio.

Kwaliteitsimpuls voor het vestigingsklimaat in Deventer.

Behoud SMCD-gebouw als gemeentelijk monument.

### **Kader**

- Intentieovereenkomst Planontwikkeling van de Geertruidentuin te Deventer, 1 juni 2016,
- Handelingsperspectief Geertruidentuin, 1 juni 2016
- Geertruidentuin, blik op de toekomst, 1 juni 2016
- Bestemmingsplan St Geertruidentuin e.o. 2009

### **Argumenten voor en tegen**

#### Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van wonen in een parkachtige setting. Door het parkeren op te vangen op binnenplaatsen van de woningclusters ontstaat een openbare groene ruimte die primair bestemd is als verblijfsgebied en voor voetgangers en fietsers. De groene onderlegger, het voormalige monumentale Sociaal Medisch Centrum Deventer-gebouw (SMCD-gebouw) als pronkstuk, alsmede het bestaande monumentale hekwerk geeft de mogelijkheid om de Geertruidenlocatie - ingepast binnen het bestaande stedelijk weefsel - met

een eigen identiteit binnen Deventer te ontwikkelen.

Het voormalige SMCD-gebouw blijft als gemeentelijk monument behouden en wordt het pronkstuk van de locatie en blijft vanuit de Ceintuurbaan zichtbaar. Het krijgt een nieuwe functie voor wonen en woon-werken. Door aanleg van een fiets- en wandelpad door het SMCD-gebouw en transformatie tot wonen opent zich het introverte gebouw zich zowel visueel als functioneel.

De geplande nieuwbouw mag niet met het SMCD-gebouw gaan concurreren, maar kan en mag zich daar van onderscheiden. Qua schaalgrootte, vorm, ligging, kleurstelling en architectuur is de nieuwbouw familie van elkaar.

### Beeldkwaliteit

In het Masterplan zijn referentiebeelden en uitwerkingsprincipes opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit van het SMCD-gebouw, de nieuwbouw en de openbare ruimte. De PAR kan zich vinden in de geformuleerde uitwerkingsprincipes. Inzet is waar mogelijk het gemeentelijk monument in de originele staat te behouden. Inzet bij noodzakelijke ingrepen (nieuwe openingen, beschadigingen) in/aan het SMCD-gebouw (eenduidig) te laten zien en niet weg te stoppen, zodat zichtbaar blijft wat oorspronkelijk is en wat nieuw is. Het rapport "waardering en transformatieruimte Geetruiden" is daarbij gemeentelijke toetsingskader.

Bij de nieuwbouw wordt - gezien het groene karakter van Geertruidentuin - terughoudendheid betracht in massa, kleurgebruik en architectuur. De nieuwbouw is wel familie van elkaar. Er is een toolbox met ontwerpmiddelen (veranda, pergola, Delftse stoep, uitsparing of extra bouwlaag e.d.), waarmee op een lager detailniveau verdere uitwerking van het plan kan plaatsvinden.

In eerste instantie was het de bedoeling om het Beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het Masterplan ter besluitvorming voor te leggen. Het voorstel is echter de (architectonische) uitwerkingsprincipes in het vervoltraject nader uit te werken in een Beeldkwaliteitsplan en later separaat ter besluitvorming voor te leggen. Hiermee wordt voorkomen dat veel tijd verloren gaat o.a. met discussies over detailniveau binnen het kader van het Masterplan.

### Woonprogramma

Het plan voorziet in circa 215 woningen en is bedoeld voor een breed spectrum van doelgroepen en prijsklassen.

Het SMCD-gebouw richt zich op een breed scala van woningzoekenden: van starters, pas afgestudeerden, alleen-, en samenwonenden tot gezinnen die stedelijk willen wonen. Hier worden in totaal circa 80 appartementen, woningen en woon-werk-units gemaakt in de prijsklassen van sociale koop, midden en duur.

Qua nieuwbouw zijn vijf clusters voorzien met in totaal circa 135 woningen. Door ligging, oriëntatie, differentiatie in beukmaten en hoogten is een gedifferentieerd aanbod mogelijk. De nieuwbouw is gericht op met name gezinnen en gericht op doorstroming vanuit de omliggende wijken, ook wordt gebouwd voor woningzoekenden uit de regio. Verder is voorzien in de mogelijkheid tot zelfbouw, zowel individueel als projectmatig. De prijsklassen liggen in het midden en dure koopsegmenten.

### Parkeren

Uitgangspunt is parkeerbehoefte op te lossen binnen het plangebied en dan met name op de binnenplaatsen van de ontworpen woningclusters. De parkeerbalans laat vooralsnog zien dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost binnen het plangebied. Bij de verdere planuitwerking blijft parkeren aandachtspunt.

### Beheer en openbare ruimte

Het ontwerp is gericht op het voorkomen van het plaatsen van allerlei schuttingen door de toekomstige bewoners. Het ontwerp voorziet in voldoende brede, groene buffers tussen privé en openbaar, zodat de bewoners niet in de verleiding komen om zelf privé van het openbare terrein te scheiden. Bij de verdere uitwerking is het kostenaspect van beheer wel aandachtspunt. Dit omdat een groot gedeelte van de buitenruimte in beheer van de gemeente komt en zal leiden tot areaalaccre. E.e.a. wordt in de anterieure overeenkomst verder uitgewerkt.

### Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen zullen aardgasloos worden aangelegd, waardoor de bewoners een duurzame en waardevolle woning zullen krijgen.

Het bestaande SMCD-gebouw zal zoveel mogelijk energiezuinig worden opgeleverd. Met een EPC-norm van 0.4 voor nieuwbouw is deze EPC voor bestaande gebouwen ambitieus. Deze duurzaamheidsambitie dient bij de verdere uitwerking afgewogen te worden tegen het behoud van het monumentale karakter van het voormalige ziekenhuisgebouw.

### Beleid

Er heeft een (uitgebreide) toetsing aan het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid plaatsgevonden van dit plan. Er lijken op voorhand geen beleidsmatige belemmeringen ten aanzien van dit concept Masterplan.

Specifiek voldoet het plan aan de gemeentelijk uitgangspunten in het "Handelingsperspectief Geertruidenlocatie" zoals geformuleerd bij de start van het Masterplantraject.

### **Extern draagvlak (partners)**

Het stedenbouwkundig concept evenals de architectonische uitgangspunten zijn besproken met de PAR. De PAR is positief over zowel de onderbouwing van het stedenbouwkundig plan als de architectonische uitwerkingsprincipes voor het monument, de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeentelijke Beheergroep heeft het plan op hoofdlijnen beoordeeld op aspecten van waterberging, verkeer, ontsluiting, beheer en groen. De Beheergroep kan instemmen met voorliggend conceptplan. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is de bereikbaarheid van hulpdiensten en het weren van de auto uit het openbare gebied.

### **Financiële consequenties**

In de intentieovereenkomst zijn de kosten voor de ambtelijke inzet geborgd.

Bij de anterieure overeenkomst zal opnieuw bekeken worden of de begrote ambtelijke uren toereikend zijn voor het hele planproces tot aan het maken van het bestemmingsplan.

### **Aanpak/uitvoering**

Tijdens de informatie/inloopavond kunnen omwonenden en belanggroepen suggesties, ideeën en op-, en aanmerkingen op het plan geven.

Inzet is een dialoog. Van de inloopavond en de inbreng van de aanwezigen wordt een verslag gemaakt. Formulieren zijn daartoe aanwezig. Mogelijk leidt dat tot aanpassingen in het definitieve plan.

Indien naar aanleiding van de informatieavond daartoe nog behoefte is worden nog separaat gesprekken met belangenorganisaties gevoerd.

Op basis van inbreng zal het (aangepaste) Masterplan voor definitieve besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Op basis van het vastgestelde Masterplan wordt een ontwerpbestemmingsplan en een Beeldkwaliteitsplan gemaakt. In dit traject zal de formele inspraak in de vorm van zienswijzen gestalte krijgen. Hierbij ligt het accent ligt op wat bewoners en belanghebbenden van het bestemmingsplan vinden. De raad stelt vervolgens het



## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Concept Masterplan Geertruidentuin		
<b>Mededelingennr</b>	2018-000444	<b>Portef.houder</b>	Weth. Rorink
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	17 april 2018

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 1 juni 2016 is een intentieovereenkomst getekend tussen Synchron en de gemeente Deventer voor de heroriëntatie op de planontwikkeling van de Geertruidentuin. Het vigerende bestemmingsplan uit 2009 is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept uit 2005 en is daarmee sterk verouderd. Na de economische crisis en veranderingen in de woningmarkt voldoet het huidige bestemmingsplan niet meer aan de nieuwe marktinzichten.

In de intentieovereenkomst is afgesproken om als eerste product een Masterplan voor de locatie op te stellen, waarin op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor de locatie wordt aangegeven. Dit als kader voor nadere uitwerkingsplannen.

### 2. Kader

- Bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. 2009.
- Intentieovereenkomst Planontwikkeling van de Geertruidentuin te Deventer, 1 juni 2016.
- Handelingsperspectief Geertruidentuin, 1 juni 2016
- Geertruidentuin, blik op de toekomst, 1 juni 2016

### 3. Kern van de boodschap

Voor de huidige Geertruidenlocatie is door ontwikkelaar Synchron in samenwerking met de gemeente Deventer een Masterplan opgesteld. Het plan voorziet in realisatie van circa 215 duurzame gebouwde woningen op een braakliggende inbreidingslocatie met een gedifferentieerd aanbod aan woningtypen en prijsklassen voor woningzoekenden uit Deventer en de regio. Daarmee kan het plan een belangrijke kwaliteitsimpuls geven voor het woon- en vestigingsklimaat van Deventer.

### 4. Nadere toelichting

#### Woningbouwprogramma

Het plan bevat circa 215 woningen en is bedoeld voor een breed spectrum van doelgroepen en prijsklassen.

Het voormalige ziekenhuisgebouw is vooral bedoeld voor starters, pas afgestudeerden, alleen-, en samenwonenden tot gezinnen die stedelijk willen wonen. Hier worden circa 80 appartementen, woningen en woon-werk-woningen gemaakt in de prijsklassen sociaal, midden en duur.

Er zijn vijf nieuwbouwclusters in het plan voorzien met in totaal circa 135 woningen. Door ligging, differentiatie in beukmaten en hoogten is een gedifferentieerd aanbod mogelijk. De nieuwbouw is gericht op met name gezinnen en gericht op doorstroming vanuit de omliggende wijken, maar ook voor woningzoekenden uit de regio. Verder is voorzien in de mogelijkheid om een woning zelf te bouwen, individueel of projectmatig. De prijsklassen variëren vanaf midden tot dure prijsklassen.

#### Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van wonen in een parkachtige setting. Door het parkeren op te vangen op binnenplaatsen van de woningclusters ontstaat een openbare groene ruimte die primair bestemd is als verblijfsgebied en het langzaam verkeer. De groene onderlegger, het monumentale SMCD-gebouw als pronkstuk, alsmede het bestaande monumentale hekwerk geeft de mogelijkheid om de Geertruidenlocatie - ingepast binnen het bestaande stedelijk weefsel - met een eigen identiteit binnen Deventer te ontwikkelen.

Het huidige SMCD-gebouw blijft als gemeentelijk monument behouden en wordt het pronkstuk van de locatie en blijft vanuit de Ceintuurbaan duidelijk zichtbaar. Het krijgt een nieuwe functie voor wonen en woon-werken. Door aanleg van een fiets-wandelpad door het SMCD-gebouw opent het introverte gebouw zich visueel en functioneel.

De geplande nieuwbouw mag niet met het SMCD gaan concurreren, maar kan en mag zich daar van onderscheiden. Qua schaalgrootte, vorm, ligging, kleurstelling en architectuur is de nieuwbouw familie van elkaar.

Het ontwerp voorziet in de programmering van voldoende groene buffers tussen privé en openbaar, zodat de bewoners niet in de verleiding komen om schuttingen te plaatsen.

#### Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen zullen aardgasloos worden aangelegd, waardoor de bewoners een duurzame en waardevaste woning zullen krijgen. Het bestaande SMCD-gebouw zal zoveel mogelijk energiezuinig worden opgeleverd. Met een EPC-norm van 0.4 voor nieuwbouw is deze EPC voor bestaande gebouwen ambitieus.

#### Tenslotte

Het is de bedoeling dat omwonenden en belangengroepen na besluitvorming door ons college in de gelegenheid worden gesteld om suggesties, ideeën ten aanzien van het plan te geven tijdens een te organiseren inloopavond. Hiervoor zijn formulieren aanwezig. Op basis hiervan wordt een inhoudelijk verslag gemaakt. Mogelijk leidt dat tot aanpassingen in het definitieve Masterplan.

# CONCEPT- MASTERPLAN GEERTRUIDENTUIN

VERSIE 1.3  
3 APRIL 2018







**Concept-masterplan Geertruidentuin  
Gemeente Deventer**

**Versie 1.3**

IMRO-Identificatienummer:

Datum: 3 april 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. A. Heijs  
Synchroon B.V.

Projectteam: BRO adviseurs in ruimtelijke ordening,  
economie en milieu B.V.  
Compositie5 Stedenbouw B.V.  
Peters en Lammerink Architecten  
Architectenbureau Visser en Bouwman B.V.  
Gemeente Deventer

Concept: 3 april 2018

Voorontwerp:

Ontwerp:

Vaststelling:

# INHOUD

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>5</b>		
<b>1. INLEIDING</b>	<b>6</b>	<b>4. HET PLAN</b>	<b>20</b>
1.1 Introductie	6	4.1 Intro	20
1.2 Aanleiding	7	4.2 Planconcept Geertruidentuin	23
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	7	4.2.1 SMCD als pronkstuk	29
1.4 Status en proces	7	4.2.2 Nieuwbouw: wonen in het groen	35
1.5 Leeswijzer	7	4.2.3 Tuin: groene oase	44
<b>2. BELEIDSKADERS</b>	<b>8</b>	4.3 Aspecten	46
2.1 Rijksbeleid	8	4.3.1 Verkeer en parkeren	46
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8	4.3.2 Privé-openbaar	48
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8	4.3.3 Bijdrage van de Geertruidentuin aan de woningbouwbehoefte	48
2.1.3 Conclusies rijksbeleid	9	4.4 Tot slot	51
2.2 Provinciaal beleid	9		
2.2.1 Omgevingsvisie en Ruimtelijke Verordening Overijssel	9		
2.2.2 Conclusies provinciaal beleid	9		
2.3 Regionaal beleid	10		
2.3.1 Regionale woonvisie West-Overijssel	10		
2.3.2 Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020	10		
2.3.3 RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering)	10		
2.3.4 Conclusie regionaal beleid	10		
2.4 Gemeentelijk beleid	10		
2.4.1 Wonen en werken	10		
2.4.2 Verkeer en parkeren	11		
2.4.3 Waterhuishouding en klimaatbestendigheid	12		
2.4.4 Groen	13		
2.4.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	13		
2.4.6 Ecologie	13		
2.4.7 Welstand, cultuurhistorie en archeologie	14		
<b>3. MILIEU</b>	<b>16</b>		
3.1 Geluid	16		
3.2 Bedrijven en milieuzonering	16		
3.3 Ecologie	17		
3.3.1 Quickscan flora en fauna	17		
3.3.2 Bomeninventarisatie	17		
3.4 Bodem	17		
3.4.1 Bodemonderzoek	17		
3.4.2 Asbest	18		
3.5 Luchtkwaliteit	18		
3.5.1 Onderzoek NIBM toets	18		
3.5.2 Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017	18		
3.6 Externe veiligheid	19		
3.7 MER	19		
3.8 Water	19		

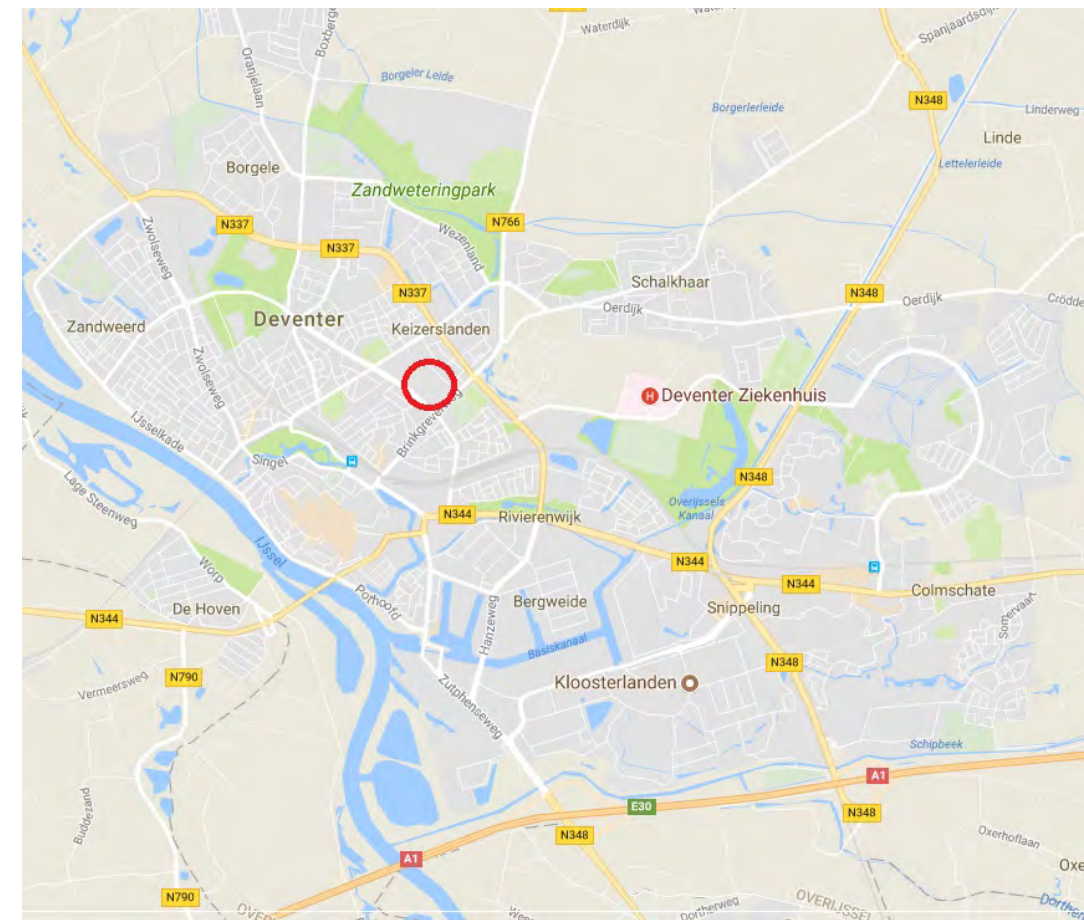
# 1.

## 1. INLEIDING

### 1.1 Introductie

De locatie van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis aan de Ceintuurbaan in Deventer is sinds het vertrek van het ziekenhuis in 2008 in afwachting van herontwikkeling. Het merendeel van de bij het ziekenhuis behorende bebouwing is daartoe enige jaren geleden gesloopt. Het karakteristieke en inmiddels als gemeentelijk monument aangeduide SMCD-gebouw (SMCD staat voor Sociaal Medisch Centrum Deventer) is, evenals de voormalige apotheek aan de Van Calcarstraat, behouden. Voor een deel is ook het monumentale hekwerk met de gemetselde penanten op de eigendomsgrens van het ziekenhuisterrein nog aanwezig. Tevens staan er nog een aantal monumentale bomen op de locatie.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.' in 2009, dat de herontwikkeling mogelijk maakte, hebben economische omstandigheden het proces stil gelegd. Een kleine tien jaar en een economische crisis later is het niet meer reëel om de ontwikkeling van de locatie volledig op de stedenbouwkundige opzet van destijds te enten. De afgelopen jaren is de omvang en de aard van de woningbouwvraag namelijk sterk veranderd, gaat de woningmarkt meer en meer naar aanbod- naar vraaggericht en zet de Structuurvisie Stadsaszone in op een gemengd woonmilieu bij de Geertruidentuin. Het is dan ook tijd voor een heroriëntatie op de planontwikkeling van deze locatie. De marktomstandigheden zijn inmiddels verbeterd en de eigenaar Synchroon is in nauwe samenwerking met de gemeente Deventer gekomen tot een nieuwe stedenbouwkundige invulling op hoofdlijnen voor het terrein.



Figuur 1.1: Ligging Geertruidentuin binnen Deventer



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

## 1.2 Aanleiding

Op 1 juni 2016 is de intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Deventer en Synchroon, waarin de kaders en samenwerking zijn verwoord voor een heroriëntatie op de planontwikkeling van de Geertruidentuin aan de Ceintuurbaan. Onderdeel van de intentieovereenkomst zijn twee notities, het "Handelingsperspectief Geertruidenlocatie" en "Geertruidentuin - blik op de toekomst", beide uit 2015, die de uitgangspunten voor de herontwikkeling verwoorden.

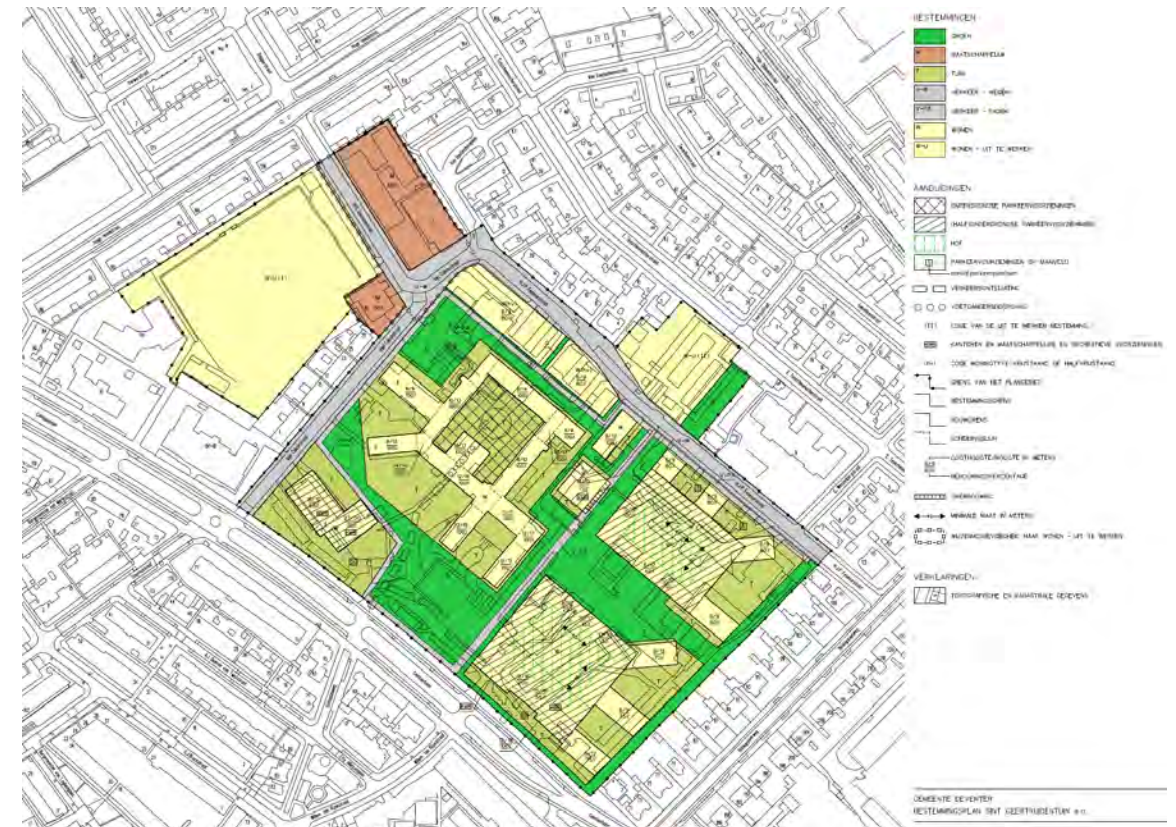
Het primaire doel van deze intentieovereenkomst is om in goed overleg een masterplan tot stand te brengen inclusief de beeldkwaliteit. Vervolgens vindt er verdere vertaling daarvan plaats in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar in een nieuw bestemmingsplan

In het najaar van 2016 zijn vervolgens in drie workshops, in het licht van deze notities, met de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente, de architecten, stedenbouwkundig adviseur en ontwikkelaars de zoek- en denkrichting voor aanpak van het SMCD-gebouw en de aansluiting op de omgeving verkend.

Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor de Geertruidentuin. In een intensieve samenwerking met de gemeente is dit stedenbouwkundig plan vervolgens uitgewerkt tot dit concept-masterplan.

## 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.' is de bestemming Wonen' opgenomen voor de toen beoogde te handhaven en nieuwe bebouwing. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig concept uit 2005. Dit concept gaat uit van een herhaling' van het SMCD-gebouw in een tuinachtige setting. Zowel gestapelde als niet gestapelde woningbouw is toegestaan. In het plan is geen maximaal aantal woningen vastgelegd, wel een bebouwingspercentage per bouwvlak. Op enkele, specifiek aangeduide plaatsen zijn kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met inbegrip van lichte' horeca, toegestaan tot een gezamenlijk bruto vloeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m<sup>2</sup>. Tevens zijn beroepen aan huis toegestaan met een maximum van 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning.



Figuur 1.3: Het vigerende bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.'

## 1.4 Status en proces

Een masterplan is een globale visie op een gebied of wijk. Het plan geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen en vormt de basis voor verdere uitwerking in concrete plannen. Dit concept-masterplan vormt tevens het vertrekpunt voor het op te stellen bestemmingsplan voor de Geertruidentuin. In het masterplan worden de belangrijke keuzes vastgelegd met betrekking tot onder meer de beleidskaders, het behoud en de versterking van de locatiekwaliteiten, het beoogde programma, het toekomstig beheer, de situering en de omvang van bebouwing en de verkeersontsluiting.

Dit concept-masterplan beoogt geen blauwdruk te zijn waarin een eindbeeld voor de Geertruidentuin is vastgelegd. Dit concept-masterplan beschrijft een aantal vertrekpunten die in een latere fase uitgewerkt worden. Zodoende is er nog voldoende flexibiliteit voor de nadere uitwerking. Daarnaast zijn een aantal onderzoeken nog niet uitgevoerd ten tijde van het afronden van dit concept-masterplan. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen nog leiden tot aanpassingen. Om deze reden is ook flexibiliteit gewenst.

De gemaakte keuzes zullen uiteindelijk worden vertaald in een passende juridische regeling in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dan wordt ook de gewenste beeldkwaliteit beschreven om sturing te kunnen geven aan de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Ook is het definitieve masterplan de basis voor de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

## 1.5 Leeswijzer

Dit concept-masterplan bestaat uit twee delen: een planologisch deel en een ruimtelijk deel. In het eerste deel, in hoofdstuk 2, komen de relevante beleidskaders van de hogere overheden en de gemeente ter toetsing aan de orde. In hoofdstuk 3 worden de relevante milieuaspecten beschreven. Het ruimtelijk deel, hoofdstuk 4 van dit document, gaat over het concept voor de Geertruidentuin, de elementen waarop wordt voortgebouwd, wat er wordt toegevoegd aan de huidige structuur, de ruimtelijke en functionele visie, het beheer, de doelgroepen en het woonprogramma, de verschillende sferen in het plan en tenslotte de beoogde beeldkwaliteit.

# 2.

## 2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk komen de voor de Geertruidentuin relevante beleidskaders van de hogere overheden en de gemeente aan de orde. Dit ter toetsing vooraf en om inzichtelijk te maken met welke eventueel aanvullende maatregelen in het ontwerp en bij de verdere uitwerking van de plannen in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de ontwikkeling van de Geertruidentuin ligt de beleidsvrijheid bij de lagere overheden. Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang.

#### 2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2.

Conform jurisprudentie worden bestaande onbenutte planologische mogelijkheden niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan al woningen zijn toegestaan (met een ongelimiteerd aantal) geldt dit als een onbenutte planologische mogelijkheid. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is qua woningaantal vergelijkbaar of zelfs kleiner dan het vorige plan.

Het vigerende bestemmingsplan laat ook beperkt niet-woonfuncties toe. Kantoren en maatschappelijke en recreatieve (KMR) voorzieningen, met inbegrip van lichte horeca, zijn toegestaan tot een gezamenlijk bruto vloeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m<sup>2</sup>.

Voor dit concept-masterplan wordt een bruto vloeroppervlak van 900 m<sup>2</sup> aan niet-woonfuncties voorzien in het SMCD-gebouw. Daarenboven bestaat er de mogelijkheid tot de uitoefening van een beroep aan huis binnen de algemeen hiervoor geldende voorschriften en beperkingen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd welke functies en welke ruimte er geboden wordt voor niet-woonfuncties. Dan wordt eveneens beoordeeld of de toevoeging van deze extra niet-woonfuncties onderzocht moet worden in de vorm van een behoefte-onderzoek, dat tevens de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt.

### 2.1.3 Conclusies rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid lijken er vooralsnog er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de Geertruidentuin. Afhankelijk van de omvang van niet-woonfuncties zal in het bestemmingsplantraject nog een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsvinden.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie en Ruimtelijke Verordening Overijssel

Provinciale Staten hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast in de provinciale verordening.

#### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan provinciale ambities hanteert de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, 'waar' en hoe' centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes: de 'of' vraag.
2. Ontwikkelingsperspectieven: de 'waar' vraag
3. Gebiedskenmerken: de 'hoe' vraag.

#### Toetsing plan Geertruidentuin aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het plan voor de Geertruidentuin wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, ontstaat het volgende beeld.

#### Generieke beleidskeuzes ('of')

Toetsing aan de generieke beleidskeuzes betreft vooral een toetsing aan de aspecten Concentratiebeleid, 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en '(Boven)regionale afstemming'. Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Hier wordt aan voldaan.

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving daarmee scherp houden. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving.

De locatie Geertruidentuin is gelegen binnen de bebouwde kom van Deventer en tevens binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd in de Omgevingsverordening Overijssel. Hierdoor is het plan te kwalificeren als een binnenstedelijke ontwikkeling. Van een ruimtebeslag op de buiten de stad gelegen groene omgeving is dan ook geen sprake. Mede gezien het feit dat in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming aan het plangebied is toegekend, kan dan ook worden gesteld dat er geen strijdigheid is tussen het plan voor de Geertruidentuin en de provinciale omgevingsvisie en verordening.

Vooruitlopend op paragraaf 2.3 en 2.4 (regionaal en gemeentelijk beleid) van dit concept-masterplan kan worden gesteld dat het plan voor de Geertruidentuin, in het verlengde van de provinciale visie op woonbehoefte en woonmilieus, zowel invulling geeft aan de kwalitatieve als kwantitatieve ambities en doelstellingen, zoals deze op gemeentelijk niveau en in regionaal verband zijn gesteld.

#### Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. De provincie wil dit type binnenstedelijke locaties, middels herstructurering en transformatie, vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan bijbehorende milieus (woon, werk of mix) versterken. Herstructurering en transformatie bieden daarbij tevens kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijv. door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren) en het leveren van een bijdrage aan de energietransitie.

De herstructurering van de Geertruidentuin vindt plaats op een binnenstedelijke inbreidingslocatie en speelt, via een combinatie van transformatie en herstructurering, in op een gemengd woonmilieu en onderscheidende woningbouw. Tevens voorziet het plan in een substantiële omvang aan ruimte voor groen en water. Het plan past daarmee binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk'.

#### Gebiedskenmerken ('hoe')

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' aangeduid als gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Voor dit gebiedstype geldt het volgende. Indien herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Het plan voor de Geertruidentuin speelt hierop in en draagt bij aan behoud, versterking en vernieuwing van het gebied en de bestaande monumentale bebouwing van het SMCD-gebouw. Geconcludeerd wordt dat het plan beantwoordt aan datgene wat beoogd wordt binnen de gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

### 2.2.2 Conclusies provinciaal beleid

Het globale plan voor de Geertruidentuin lijkt in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.



## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionale woonvisie West-Overijssel

In de Regionale woonvisie West-Overijssel (2014) hebben de 11 gemeenten in West-Overijssel, waaronder Deventer, en de provincie samen afgesproken om nauwer te gaan samenwerken op het terrein van wonen. Vertrekpunt van de regionale woonvisie is dat het 'wonen' in de toekomst in eerste instantie wordt voorzien in bestaande woningen. De regionale gemeenten hanteren dan ook als kern van deze visie: versterking en toekomstbestendig maken van dat bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Dat lukt volgens de gemeenten alleen als de groei die er nog wel is, dienstbaar wordt gemaakt aan deze opgave. De woonvisie biedt dan ook inzicht en oplossingsrichtingen voor de urgente opgaven in het bestaande bebouwde gebied. Essentieel daarbij is vraaggerichtheid: 'Hoe wilt u eigenlijk wonen'?

### 2.3.2 Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020

In de Samenwerkingsovereenkomst 'Woonafspraken' spreken gemeenten in West-Overijssel en provincie Overijssel onder meer af:

- Doelgroepen: doorstroming op de woningmarkt dient te worden bevorderd.
- Wonen en zorg: langer thuis wonen dient te worden gestimuleerd, onder andere door innovatieve mogelijkheden te zoeken voor bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.
- Programmeren en zuinig ruimtegebruik:
  1. Gemeenten prioriteren op lokaal niveau plannen om tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te komen.
  2. Gemeenten en provincie spreken af dat een balans op de lokale woningmarkt maximaal 100% plancapaciteit ten opzichte van de te hanteren prognose inhoudt.
  3. Gemeenten zorgen voor een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt binnen een periode van 3 jaar.

### 2.3.3 RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering)

De voorgenoemde woonafspraken zijn vertaald naar een Regionale Woningbouwprogrammering (RWP, 2017). Het RWP West-Overijssel vormt het kader voor de woonprogrammering door de aangesloten gemeenten en tevens een basis voor het onderbouwen van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Specifiek gericht op Deventer wordt in het RWP het volgende genoemd:

Het aantal inwoners en huishoudens in Deventer groeit de afgelopen jaren sterk. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.455-3.000 woningen in de periode 2017 tot en met 2026. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 75% van de woningvraag de komende tien jaar. Het plan voor de Geertruidentuin maakt daar (directe bouwtitels vanwege het vigerende bestemmingsplan) onderdeel van uit. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven.

### 2.3.4 Conclusie regionaal beleid

Het plan voor de Geertruidentuin past binnen de woningbehoefte in de periode 2017-2026 zoals opgenomen in het RWP en maakt onderdeel uit van de 75% van de behoefte die al is opgenomen in bestemmingsplannen. Bovendien sluit de Geertruidentuin in kwalitatieve zin ook bij de beleidsdoelstellingen van de samenwerkingsovereenkomst woonafspraken' uit 2016.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

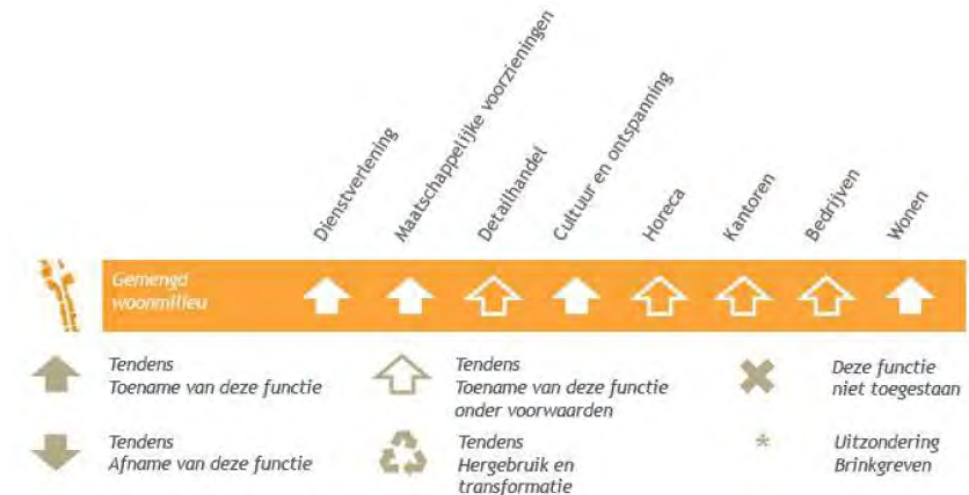
### 2.4.1 Wonen en werken

#### Structuurvisie Stadsaszone Deventer

De Structuurvisie Stadsaszone Deventer is vastgesteld op 29 oktober 2013. De ontwikkeling van de stadsaszone bepaalt de economische positie van Deventer. De gemeente ziet volop kansen in het gebied. De structuurvisie is een ruimtelijke strategie voor economische vernieuwing en biedt een transparant en duurzaam perspectief. In de Structuurvisie Stadsaszone staan per deelgebied het toekomstperspectief en de mogelijkheden geschetst.

De gemeente wil dat bij de ontwikkeling van vrijkomende locaties, zoals het voormalige ziekenhuisterrein aan de Ceintuurbaan (het voorliggend plan), de Rijkslandbouwschool aan de Brinkgreverweg en Venenlocatie wordt ingespeeld op de vraag naar Deventer stedelijkheid. De gemeente zet in op de trend dat locaties dichtbij de binnenstad zich ontwikkelen tot gebieden waar wonen, werken en vrije tijd zich steeds meer verweven. Naast wonen is hier dan ook ruimte voor werken.

De locatie Geertruidentuin is in de structuurvisie aangeduid als Voorstad 'Gemengd woonmilieu'. In gebieden aangeduid als 'Gemengd woonmilieu' streeft de gemeente naar een toename van dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en wonen. Voor detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven wordt gestreefd naar een toename op kansrijke plekken, maar onder voorwaarden.



Figuur 2.1: Gemengd woonmilieu. De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meter mogelijk. Voor detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven geldt "Ja, mits". Uitbreiding van detailhandel, horeca en kantoren is alleen mogelijk als die kleinschalig en wijkgebonden is. Voor bedrijven gelden er logische beperkingen ten aanzien van omvang en milieuhinder.

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de ligging van de Geertruidentuin ten opzichte van het centrum en station, de populariteit van authentieke stadsmilieus en het behoud en versterking van het cultuurhistorische verhaal voorop staan bij de ontwikkeling tot gemengd stedelijk woonmilieu.

Dat gemengd karakter van het woonmilieu zal in het voorliggend plan vooral gestalte krijgen binnen het SMCD-gebouw en de hoeken van de nieuwe bouwblokken. Het introverte SMCD-gebouw verandert van karakter door aanleg van de fietsroute dwars door het gebouwensemble en de geschiktheid van de hoge ruimten op de begane grond voor niet-woonfuncties. De keuze van gesloten hoekbebouwing in de nieuwbouw biedt hier volop gelegenheid tot meervoudig gebruik.

### Woonvisie Deventer 2018 - 'Meer dan geWOON'

De "Woonvisie Deventer 2018 - Meer dan geWOON" is op 7 februari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Deventer staat voor de opgave de komende tien jaar circa 3.000 woningen voor de autonome groei toe te voegen aan de woningvoorraad.

Voldoende betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen, ongedeelde samenleving, duurzaamheid en klimaatadaptatie en versterking arbeidsmarkt en economische ontwikkeling van Deventer zijn opgaven die een rol spelen bij het opstellen van de Woonvisie.

#### Afwegingskader Woningbouwprogramma

Het "Afwegingskader Woningbouwprogramma ontwikkellocaties/transformaties" van de gemeente Deventer biedt het inhoudelijk afwegingskader om te komen tot een woningbouwprogramma bij ontwikkellocaties of transformaties, gebaseerd op het huidige beleid. De gemeente handelt vanuit het perspectief van de ongedeelde samenleving, een gemengde bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen met een daarbij passend en gevarieerd woningaanbod. De gemeente streeft naar een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de Deventer behoefte, ook op langere termijn, en die kansen biedt voor het aantrekken van nieuwe inwoners van buiten Deventer.

Ontwikkelingen in de samenleving en demografische ontwikkeling leiden voorts tot een aantal specifieke opgaven:

- Sociale huisvesting: voldoende woningen beschikbaar hebben en houden voor de doelgroepen van beleid (lagere inkomens).
- Kanteling sociaal domein: scheiding van wonen en zorg.
- Kleine huishoudens: meer vraag naar kleinere woningen.
- Vitale stad: het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke woningen.

Als het gaat om de Geertruidentuin is het gemeentelijk beleid gericht op een ontwikkeling van een gemengd stedelijk woonmilieu voor verschillende leefstijlen en bevolkingsgroepen met behoud en versterking van het cultuurhistorisch verhaal. Deze ontwikkeling is zeer kansrijk gelet op:

- De ligging van de Geertruidentuin nabij het centrum en station.
- De populariteit van authentieke stadsmilieus.

Hieraan wordt in de Geertruidentuin gestalte gegeven door een ruime variatie in woonvormen in diverse prijscategorieën, mogelijkheden tot zelfbouw en vestiging van niet woon-functies.

### 2.4.2 Verkeer en parkeren

#### Structuurvisie Stadsaszone Deventer

Naast beleid op het gebied van wonen en werken, geeft de Structuurvisie Stadsaszone ook beleid op het gebied van verkeer. Deventer werkt volgens het Dakpan-principe, zoals vastgelegd in de Nota Herijking Hoofdwegen-structuur (2007) en het Bereikbaarheidsconclaaf (2011). Het Dakpan-principe is erop gericht om het autoverkeer richting de randen van de stad te verplaatsen en de leefbaarheid en bereikbaarheid rondom de binnenstad te verbeteren (zie bijgaande figuur 2.2).

Het Hanzetracé (N337) is in de visie de centrale ontsluitingsas. De Ceintuurbaan houdt een ontsluitingsfunctie voor aanliggende buurten. Gemeente en provincie investeren in opwaardering van het Hanzetracé. Deze verbetering voor de automobilist maakt het nodig om de kruisingen met belangrijke fietsroutes, zoals Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Karel de Grotelaan, veiliger en comfortabeler te maken. Uitvoering van het Dakpan-principe zorgt er bovendien voor dat de wijken rondom de binnenstad worden ontlast. Dit biedt de mogelijkheid om oude radialen deels opnieuw in te richten met als doel om de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers te verbeteren.

#### Herijking Nota Hoofdwegenstructuur (2007)

In de Herijking van de Nota Hoofdwegenstructuur is de ambitie verwoord van een evenwicht in zowel bereikbaarheid, leefbaarheid als verkeersveiligheid. Er vindt bundeling plaats van autoverkeer op enkele verkeersassen, waardoor ruimte ontstaat voor een leefbare woonomgeving en een goed fietsklimaat in grote delen van de stad.



Figuur 2.2: Dakpan-principe uit de Structuurvisie Stadsaszone Deventer

#### Fietsbeleidsplan Deventer fietst! 2010-2015

Het hoofd-fietsroute-netwerk vormt het geheel van de belangrijkste fietsverbindingen in het stedelijk gebied van Deventer en met/tussen de kernen in het buitengebied. De hoofd-fietsverbindingen in het stedelijke gebied worden onderscheiden in sterroutes en primaire routes als dwarsverbindingen. De sterroutes vormen verbindingen vanuit de wijken naar een cluster van centrale voorzieningen. Dit cluster komt overeen met de binnenstad, met zijn combinatie van onder andere het NS-station, het nieuwe stadskantoor, de bibliotheek, winkels en grote scholengemeenschappen. Voor de sterroutes streeft de gemeente naar non-stop verbindingen: het aantal plaatsen waar fietsers moeten stoppen, moet zo klein mogelijk gehouden worden.

Tussen de stralen van het sternetwerk bevinden zich dwarsverbindingen. Deze vormen drie ringen rond de binnenstad, aangevuld met verschillende verbindingen die om specifieke redenen van belang zijn, bijvoorbeeld voor het verbinden van woon- met werk- en schoollocaties. Voor dwarsverbindingen streeft de gemeente naar een hoge kwaliteit. Het fietsverkeer hierop moet vlot, comfortabel en veilig doorstromen.

De Brinkgreverweg is in het Fietsbeleidsplan aangeduid als sterfietsroute (belangrijke doorgaande fietsroute, nummer 3), de Hoge Hondstraat, Ceintuurbaan en Henri Dunantlaan als hoofd-fietsverbinding.

Met het voorliggend concept-masterplan worden in het verlengde van de Schoutenweg en de W. ten Rijnestraat enkele nieuwe radiale fietsroutes toegevoegd, waarmee de binnenstad en het station beter bereikbaar worden vanuit Geertruidentuin en de omliggende wijken.

### Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013

In deze beleidsregel staat het beleid geformuleerd met betrekking tot parkeren bij planontwikkelingen, zoals de Geertruidentuin. Deze beleidsregel fungeert als toetsingskader. De locatie Geertruidentuin is in de beleidsregel aangeduid als "tweede schil centrum". In het ruimtelijk deel wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en de parkeerbalans op basis van het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

### Elektrische laadpalen

Het huidige gemeentelijke beleid met betrekking tot laadpalen ten behoeve van elektrische personenauto's is gericht op het plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte binnen 300 meter afstand van woningen, indien niet op eigen terrein kan worden geparkeerd (en men dus ook zelf kan laden),

Binnen de nieuwbouwclusters beschikt het merendeel van de woningen over een parkeerplaats op eigen erf (men kan dus zelf laden). Voor de overige nieuwbouwwoningen bestaat de mogelijkheid een laadpunt in het gemeenschappelijke binnenterrein van de clusters aan te leggen.

Voor de woningen, appartementen en bedrijfsruimten binnen het SMCD-gebouw bestaat de mogelijkheid voor een (privé- of gemeenschappelijke) laadvoorziening op terrein van de Vereniging van Eigenaars.

## **2.4.3 Waterhuishouding en klimaatbestendigheid**

### Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Binnen de watertoets wordt door de gemeente en het waterschap nu ook invulling gegeven aan klimaatbestendigheid.

### Deltabeslissing en deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

Vertrekpunt voor klimaatbestendigheid is de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Het gaat om het ontwikkelen van de klimaatbestendige stad, die is gebaseerd op het kader dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water robuust is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Landelijk is er inmiddels een deltaprogramma 'ruimtelijke adaptatie' waarin 7 ambities staan beschreven voor een klimaatbestendig Nederland.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook droogte- en hittebestendig is. De klimaatbui is gebaseerd op landelijke onderzoeken en is door het waterschap is overgenomen.

### Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vanaf 1 januari 2016 valt Deventer binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Waterschappen hebben wettelijk vastgelegde taken, die aangeven wat de maatschappij van hen mag verwachten. Kort samengevat zijn de kerntaken weer te geven als zorgen voor:

- Goede bescherming tegen hoogwater.
- Goed functionerend regionaal watersysteem.
- Het zuiveren van afvalwater.

In het waterbeheerplan (WBP) beschrijft het Waterschap hoe zij dit in de periode 2016-2021 doet. Tevens stelt het Waterschap in het WBP de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting.

Op gebied van het risico voor wateroverlast hanteert het waterschap risiconormen. Voor de verschillende gebieden zijn normen vastgelegd in de provinciale waterverordeningen. Deze normen zeggen iets over de mate waarin overstromingen toelaatbaar zijn doordat oppervlaktewateren buiten de oevers treden. Ze zijn uitgedrukt in de kans dat in een gebied wateroverlast ontstaat: voor gebouwen binnen de bebouwde kom geldt bijvoorbeeld dat eens in de 100 jaar wateroverlast toelaatbaar is. Het waterschap ziet de risiconormen als basisbeschermingsniveau en zorgen er dus voor dat het watersysteem ten minste voldoet aan deze normen.

Op basis van een landelijk onderzoek van de STOWA uit 2015 hanteert het waterschap een bui van eens in de 100 jaar waarbij geen wateroverlast mag ontstaan. Hierbij wordt rekening gehouden met een neerslagtoename als gevolg van klimaatverandering. De genoemde bui moet in het plangebied geborgen kunnen worden.

### Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer 2015-2020

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2015-2020. Het belangrijkste doel van de riolering is om de volksgezondheid te beschermen. Bij het beheer zorgen we dat dit doel niet in het gedrang komt. De twee andere hoofdoelen zijn het zorgen voor droge voeten en het voorkomen dat oppervlaktewater en bodem vanuit de riolering vervuild raken.

Aan de hand van deze hoofdoelen heeft de gemeente een aantal beleidskeuzes gemaakt:

- Stimuleren dat particulieren regenwater niet via de riolering afvoeren, maar op eigen terrein verwerken (afkoppelen). Hiervoor wordt in combinatie met de hemelwaterverordening een plan opgesteld.
- Er wordt een hemelwaterverordening opgesteld waarin o.a. wordt vastgelegd dat op drukrioleringen in geen enkel geval hemelwater mag worden aangeboden, nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit en bij nieuwe woningen of bedrijven waarvan het perceel aan oppervlaktewater grenst moet schoon verhard oppervlak zoveel mogelijk rechtsreeks afvoeren naar dit oppervlaktewater.
- Nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hemelwater en afvalwater worden op de erfgrans gescheiden aangeleverd. Bovendien moet hemelwater maximaal worden geïnfilterd op het eigen terrein. Daarom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 10 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein.
- Deventer wil in een aantal wijken waar in de komende jaren nieuwbouw, groot onderhoud of herinrichting plaatsvindt het hemelwater afkoppelen van de gemengde rioolstelsels, bijvoorbeeld door de opvang van water in het groen, het toepassen van waterpasseerbare verharding of infiltratieriolen.
- Bij nieuwbouw en verbouw moeten zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt, om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen. De gemeente stimuleert duurzaam bouwen.
- Deventer verleent medewerking aan of participeert in duurzame ontwikkelingen op het gebied van riolering en waterhuishouding.

Het is niet te voorkomen dat extreme regenval hinder en/of wateroverlast geeft. Voor bepaalde situaties zijn kaders opgenomen in het GRP over het voorkomen van hinder of overlast.

- Het bestaand stedelijk watersysteem functioneert zodanig dat een bui die eens per jaar optreedt beperkt water op straat geeft.
- Bij nieuwe systemen of bij grootschalige ingrepen in de stedelijke structuur (herstructurering) wordt een ontwerpnorm gehanteerd van een bui die één keer per twee jaar optreedt.
- Voor een bui van eens per 100 jaar mag het water met beperkte overlast via straten en groen afvoeren.
- Voor specifieke gebieden of constructies (zoals bijvoorbeeld tunnels en onderdoorgangen) gelden zwaardere eisen.

Naast deze theoretische toetsing controleert Deventer of het stedelijk watersysteem in de praktijk voldoet. Bij normale onderhoudswerkzaamheden wordt eveneens rekening gehouden met het voorkomen van water op straat. Het maaiveld wordt zo ingericht dat de kans op wateroverlast in woningen of bedrijven bij extreme buien wordt verkleind. Op deze wijze worden het rioolstelsel en de openbare ruimte toekomstbestendig.

In de Geertruidentuin wordt het regenwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie gebeurt zowel in de binnenhoven als in het openbaar gebied. Het regenwater kan wegzakken via de groene inrichting van de wijk, door toepassing van infiltratieriolen en waar nodig waterpasserende bestrating. Overtollig water kan voorts bovengronds worden afgevoerd naar de wadi's in de Geertruidentuin, waarbij gebruik wordt gemaakt van hoogteverschil in het plan.

#### 2.4.4 Groen

##### Groenbeleidsplan 2007-2017

Groen maakt Deventer tot een aantrekkelijke stad om te wonen, te werken en te recreëren. 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. Deze groenvisie is neergelegd in het Groenbeleidsplan 2007-2017. Dit bevat een samenhangende visie op ontwikkeling, inrichting en beheer (en onderhoud) van het groen in en om de stad Deventer. Het geeft een uitwerking van het ontwikkelingsperspectief voor het groen zoals neergelegd in het Structuurplan Deventer 2025; het dient als toetsingskader voor het beoordelen van gemeentelijke en niet-gemeentelijke ruimtelijke plannen en projecten en het genereert randvoorwaarden voor stedenbouwkundige projecten.

In de Ambitiekaart stedelijk groen' zijn de Ceintuurbaan en de Henri Dunantlaan aangeduid als ontwikkeling 'bomenrij middenberm' en de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat als versterking 'laanstructuur'. Het groen dient zoveel mogelijk samenhang te hebben en dus met elkaar in verbinding te staan. Hierdoor nemen de waarde en de kwaliteit van het groen toe. Het groene raamwerk wordt gecompleteerd door de bomen langs de radialen en de ringwegen. De Ceintuurbaan wordt genoemd als 'groene boulevard'. De laanstructuur van de radialen sluit aan bij de lanen in het buitengebied: een of twee bomenrijen aan weerszijden van de weg. De structuur is niet volledig en dient te worden aangevuld. De ringwegen (zoals de Ceintuurbaan) laten een divers beeld zien. Hier moet structuur in komen: het zijn binnenstedelijke wegen, geen radialen en dus krijgen ze een ander beeld: bomen in de middenberm.

#### 2.4.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de acht geformuleerde ambities een negende ambitie met betrekking tot mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekopers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen maatschappelijke organisaties en (mede)overheden.

Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

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

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij onder andere de moties leidend zullen zijn. In het actuele beleidstraject voor de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. De Woonvisie Deventer 2018 is inmiddels door de Raad vastgesteld en daarmee eveneens het uitgangspunt van duurzame en aardgasloze nieuwbouw.

Zo zal ook de nieuwbouw in Geertruidentuin niet op het gasnet worden aangesloten.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij onder andere de moties leidend zullen zijn. In het actuele beleidstraject voor de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. De Woonvisie Deventer 2018 is inmiddels door de Raad vastgesteld en daarmee eveneens het uitgangspunt van duurzame en aardgasloze nieuwbouw.

Zo zal ook de nieuwbouw in Geertruidentuin niet op het gasnet worden aangesloten.

#### 2.4.6 Ecologie

In de Visie Duurzaam Deventer wordt Ecologie als één van de speerpunten genoemd. De ambitie is dat bij nieuwbouw nieuwe nestplaatsen voor gierzwaluwen zoveel mogelijk standaard voorgeschreven worden. Het ecologie-speerpunt van de Visie Duurzaam Deventer is later uitgewerkt in de nota "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer". In het bij deze Nota behorende uitvoeringsprogramma staat: bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zal de gemeente Deventer die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo heeft de gemeente een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor onder andere koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening. De beheerder van bestaande stadsverwarmingsnetten wil deze verduurzamen en wellicht bestaan er kansen het net uit te breiden en de Geertruidentuin locatie hieraan te koppelen. Dit vraagt een verdere verkenning. Ook zal er bij de uitwerking aandacht moeten zijn voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en bevorderen van een prettige en gezonde leefomgevingskwaliteit door bijvoorbeeld toepassing van groenelementen.

In het ruimtelijk deel van dit masterplan wordt aangegeven hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen op het vlak van duurzaamheid. Hierboven zijn de mogelijkheden voor energiesystemen aangestipt. In de duurzaamheidsparagraaf bij het ruimtelijk plan wordt verder ingegaan op de toe te passen systemen.

## 2.4.7 Welstand, cultuurhistorie en archeologie

### Welstandsnota

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld (1 januari 2012). Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De welstandscommissie / planadviesraad (PAR) adviseert het college over vergunningplichtige bouwplannen. Ook toetst zij verbouwingen aan monumenten en aan panden in de beschermde gezichten van de gemeente. Voor monumenten zijn er naast de eisen in de welstandsnota en de reguliere vergunningen, extra regels. De planadviesraad werkt op basis van de welstandsnota. De raad gaat na of een bouwplan voldoende kwaliteit bezit en of het past in de omgeving.

Het plangebied Geertruidentuin is op de welstandskartaal aangeduid als "in ontwikkeling". Voor de betreffende locatie zullen bouwplannen aan een beeldkwaliteitsplan getoetst worden. Beeldkwaliteitsplannen hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand. Is het nieuwe gebied gerealiseerd, dan kan de welstandsnota weer voor het betreffende beeldkwaliteitsplan in de plaats worden gesteld. De gemeente bepaalt het moment dat de welstandsnota in de plaats treedt van het beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteitsplannen maken, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad tot het moment dat het beeldkwaliteitsplan weer vervalt, onderdeel uit van de welstandsnota.

Dit concept-masterplan bevat een aantal referenties voor de beoogde beeldkwaliteit, architectuurprincipes en vertaling daarvan voor zowel de openbare ruimte als nieuwe bebouwing in de Geertruidentuin. De uitgewerkte bouwplannen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de PAR, die deze kunnen toetsen aan de principes van de in het masterplan opgenomen impressies.

### Cultuurhistorie

Het monumentale voormalige Sociaal Medisch Centrum Deventer (SMCD) ligt als kloostervormig complex centraal in het park. Het SMCD werd in 1938 in gebruik genomen en is ontworpen door het architectenbureau Eduard Cuypers. Het SMCD is door de gemeente Deventer aangewezen als gemeentelijke monument. De monumentale waarde van het SMCD-gebouw schuilt met name in het ensemble van de verschillende gebouwdelen en de prominente aanwezigheid in het terrein. Ook het omliggende hekwerk is van monumentale waarde.

Bij het SMCD is een subtiele vorm van representatie te zien. De symmetrische opzet van het complex, maar ook de poort en de hof geven het cachet. De detaillering van het gebouw is verder redelijk sober en utilitair te noemen: strak gemetselde gevel met regelmatige openingen. De gevelcompositie is functioneel te noemen.

Het SMCD is een gemeentelijk monument op een locatie waar verder in de loop der tijd veel aan- en uitbouwen zijn gepleegd die aan de steeds groter wordende ruimtevrage van het ziekenhuis moesten beantwoorden. De toevoegingen zijn allemaal niet van een dusdanige kwaliteit dat het behoud ervan gewenst is. Hierdoor oogt het geheel wat rommelig.

Daarom is door Het Oversticht het rapport "Het Sint Geertruiden ziekenhuis: Waardering en transformatieruimte" (2009) opgesteld. Dit rapport is de basis voor aanwijzing tot gemeentelijk monument geweest en tevens door het College van B&W vastgesteld als toetsingskader bij wijzigingen.

Per bouwdeel is de transformatieruimte aangegeven op drie niveaus (2: transformatie kan de prioriteit hebben, 1: transformatie in evenwicht met behoud en 0: behoud is vereist).

In het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is gezocht naar een transformatie van de aanwezige bouwmassa's waarbij, afhankelijk van het programma, de bouwkundige en bouwfysische mogelijkheden en beperkingen, al dan niet delen worden vervangen op een wijze waarbij de samenhang van het complex afleesbaar blijft, rekening houdend met bovengenoemd rapport.

### Archeologische bureaustudie

Door de gemeente Deventer is een archeologische bureaustudie (adviesnummer 891, d.d. 21 september 2017) opgesteld voor het plangebied. In dit concept-masterplan worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Het onderzoeksgebied ligt fysisch geografisch op een dekzandduin dat mogelijk deels verstoven is. Resultaten uit onderzoeken in de omgeving wijzen op een wisselende grondwaterstand in het noordwesten van het gebied. Tevens wijzen deze onderzoeken op de aanwezigheid van een plaggendek. Door de aanwezigheid van een plaggendek zijn eventueel aanwezige archeologische restanten vermoedelijk goed beschermd. Echter, de bouw en de sloop van meerdere gebouwen van het ziekenhuis hebben ook grote verstoringen veroorzaakt. De omvang van deze verstoring kan door middel van een booronderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische vindplaatsen uit de prehistorie tot en met de nieuwe tijd bekend. Ten zuiden van het onderzoeksgebied werden clusters kuilen uit de midden bronstijd gevonden. Deze clusters kuilen bevinden zich vaak aan de rand van een erf, binnen het onderzoeksgebied zouden resten van dit erf, of meerdere erven, gevonden kunnen worden. Mogelijk bevindt zich tevens een erf uit de ijzertijd binnen het onderzoeksgebied. Ook zijn resten uit de middeleeuwen in de directe omgeving aangetroffen. Zo wijzen scherven gevonden ten noorden van het onderzoeksgebied op een mogelijk boerenerf uit de volle middeleeuwen. Ten noordoosten van het onderzoeksgebied werden resten van een gebouw uit de late middeleeuwen aangetroffen. Ook resten van landschapsinrichtingen (greppels en sloten) en wegen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd werden gevonden en er werd een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog aangesneden.

Bij het vernieuwen van het bestemmingsplan voor de nieuwbouwplannen, wordt het nieuwe archeologiebeleid doorgevoerd in het plangebied. Op basis van deze beleidskartaal heeft het plangebied drie beleidswaarden, namelijk: "Waarde 0, 3 en 4 Archeologie". Een toelichting van deze beleidswaarden wordt gegeven in paragraaf 2.4.2 van het onderzoek. Door de verwachte omvang van de toekomstige werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk.

### Selectieadvies

Het onderzoeksgebied heeft grotendeels een hoge verwachting voor archeologische resten uit de prehistorie en later. In het uiterste noorden bevindt zich een zone die geen verwachting meer kent door diepgaande verstoringen en in het zuiden is een zone met een lage verwachting. Deze hoge verwachting zal in het nieuwe bestemmingsplan vertaald worden in een dubbelbestemming "Waarde 3 Archeologie". Voor beleidswaarde 3 geldt dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Om de mate van verstoring door de bouw en de sloop van de gebouwen van het voormalige St. Geertruiden ziekenhuis in kaart te kunnen brengen, is geadviseerd om een inventariserend booronderzoek uit te voeren (IVO-O) voordat het nieuwe bestemmingsplan opgesteld is. De resultaten van dit onderzoek kunnen dan meegenomen en verwerkt worden in de beleidskartaal, waardoor die gebieden die verstoord zijn naar beleidswaarde 0' bijgesteld kunnen worden, en dus geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" krijgen. Indien uit het booronderzoek blijkt dat er (in grote delen van het onderzoeksgebied) nog een intact bodemprofiel aanwezig is, kan de huidige beleidswaarde behouden blijven. Wanneer de plannen voor de herontwikkeling van het terrein concreter zijn en de verstoringgraad van deze plannen bepaald kan worden, dienen deze plannen opnieuw getoetst te worden aan het dan vigerende bestemmingsplan.

### Archeologisch onderzoek

In december 2017 zijn in totaal 40 verkennende boringen geplaatst binnen het plangebied. Doel van het booronderzoek was het controleren van de resultaten van de bureaustudie (d.d. 21-09-2017) opgesteld door initiatiefnemer Archeologie Deventer, waarin de archeologische waarde van het terrein werd vastgesteld. In deze bureaustudie werd verondersteld dat de randzones van het terrein intact zijn maar dat in het centrale deel sprake is van een grote verstoring. De resultaten van het hierop volgende booronderzoek zijn gerapporteerd als:

Ringener, H., 2018. *Verkennend booronderzoek St. Geertruidentuin (project 598), Behorende bij bureaustudie met adviesnummer 891, in het kader van de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Deventer ziekenhuis, Deventer.*

Voor het plangebied gold bij aanvang van het veldonderzoek een hoge archeologische verwachting. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachting gehandhaafd kan worden voor de randzone en het aangrenzende deel waar de verstoringen niet tot in het archeologisch niveau reiken. De verwachting voor de locaties binnen het niet vergraven deel die als verstoord zijn aangemerkt dient wel gewijzigd te worden. Voor deze delen geldt geen archeologische verwachting meer. De archeologische verwachting van het diep verstoorde gedeelte dient ook te worden bijgesteld. Op grond van het booronderzoek geldt voor dit deel geen archeologische verwachting meer.

Tot slot de zones van het plangebied waaraan op basis van het bureauonderzoek geen hoge archeologische verwachting is toegekend. Deze behoorden niet tot het te onderzoeken terrein. De verwachting voor deze gebiedsdelen is dan ook niet gewijzigd. Het betreft kleine zones in het noordwesten en zuidoosten van het plangebied.

Alleen het deel van het plangebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt, krijgt een dubbelbestemming *Waarde Archeologie 3'*. Aan deze beleidswaarde is een onderzoeksplicht verbonden.

In de zone met een hoge archeologische verwachting dient, conform het gemeentelijke beleid, in eerste instantie gestreefd te worden naar behoud *in situ* van (eventuele) archeologische resten. Indien deze aanbeveling niet kan worden doorgevoerd en het definitieve inrichtingsplan voorziet in grondroerende werkzaamheden in de zone met hoge verwachting, wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Omdat de omvang en de diepte van eventuele bodemverstoringen vooralsnog niet bekend zijn, wordt bovendien voorgesteld om op het moment dat de definitieve inrichting van het plangebied vaststaat te bepalen welke vorm van archeologisch vervolgonderzoek de voorkeur geniet.

Bovenstaand selectieadvies is door de bevoegde overheid overgenomen op 23 januari 2018. Dit betekent dat de getoonde kaart (figuur 2.3) op de rechter pagina dient te worden opgenomen in dit masterplan en bestemmingsplan. De rode delen en rode delen met een zwarte arcering krijgen een dubbelbestemming waarde archeologie 3. Waarde 0 (grijs) en waarde 1 (groen) worden niet vertaald in het bestemmingsplan.



Figuur 2.3: resultaten archeologisch booronderzoek

# 3.

## 3. MILIEU

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten beschreven voor zover bekend. Een aantal aspecten vergen nog nader onderzoek. Dit kan aanleiding vormen tot aanpassingen van het plan.

### 3.1 Geluid

Geluidhinder kan in het kader van de Wet geluidhinder optreden ten gevolge van:

- Industrie.
- Spoorwegen, vaarwegen, wegen.

Nabij het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorlijnen. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen en railverkeerslawaai zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen aandachtspunten.

Ten aanzien van wegverkeer kan gesteld worden dat het plangebied ligt in de geluidszone van de Ceintuurbaan en de Brinkgreverweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de H.J.P. Fesevurstraat, de Van Calcarstraat en de H.G. Gooszenstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd.

Voor de 30 km/uur wegen is akoestisch onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Dit dient in het bestemmingsplan toegelicht worden. Met een akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of er aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure zal ook aandacht moeten zijn voor het geluid van omliggende bedrijvigheid. Bijvoorbeeld het stadion van Go Ahead Eagles (De Adelaarshorst). De geluidsruijme van het stadion wordt wel bepaald door bestaande woningen die dicht bij het stadion zijn gelegen, maar voor de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderhouden worden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

### 3.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Het plangebied valt onder het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging in de tweede schil centrum Deventer, de verschillende (omliggende) functies en de ligging aan ontsluitingswegen. Gelet op het beoogde programma is het ook de ambitie/wens dat het een gemengd gebied wordt.

### Invloed van de omgeving op het voornemen

De rond het plangebied aanwezige bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel en dienst- en zorgverlenende sector. Dit soort bedrijven is veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de directe woonomgeving. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter. In de stedenbouwkundige opzet zijn geen woningen voorzien binnen 10 meter van bestaande omliggende functies. Hierdoor worden op voorhand geen belemmeringen verwacht op dit vlak.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is het voetbalstadion van Go Ahead Eagles gelegen. Hiervoor geldt milieucategorie 4. Zie hiervoor paragraaf 3.1. Hiervoor zal een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

### Invloed van het voornemen op de omgeving

De beoogde bedrijfsmatige functies dienen onderbouwd te worden met betrekking tot bedrijven en milieuzonering in relatie tot bestaande en geplande gevoelige functies in en buiten het plangebied. De onderbouwing wordt uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Aangezien het hier gaat om kleinschalige functies (enkel milieucategorie 1 waarvoor binnen 'gemengd gebied' een richtafstand geldt van 0 meter) worden op voorhand geen belemmeringen verwacht op dit vlak.

## **3.3 Ecologie**

### **3.3.1 Quickscan flora en fauna**

Door BRO is een quickscan flora en fauna (d.d. 16 oktober 2017) opgesteld voor het plangebied. Hierna worden de conclusies besproken.

### Conclusies

Gelet op de potentiële ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen.

- Vanwege de renovatie- (en kleine sloop)werkzaamheden zijn negatieve effecten op vaste nest- en/of verblijfplaats voor de huismus, gierzwaluw en/of een vleermuisensoort niet uitgesloten. Nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit van het complex voor huismus, gierzwaluw en/of vleermuisen wordt noodzakelijk geacht. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de werkzaamheden ter plaatse van het voormalige ziekenhuisgebouw alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen relatief eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dienen, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van groen en werkzaamheden aan de daken buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van vleermuisen dient licht gericht op opgaand groen rond het terrein te worden vermeden.
- Ten aanzien van steenmarter wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden nogmaals een inspectie uit te voeren om de afwezigheid van de steenmarter te bevestigen.
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast zal vanwege de ligging nabij de IJssel met betrekking tot de onderdelen Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland, middels een Aeries-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er daadwerkelijk geen sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan niet aan de orde.

De vervolgonderzoeken zoals genoemd in de quickscan zullen worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. In de verdere uitwerking zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuurinclusief bouwen (nieuwe geïntegreerde kunstmatige nestgelegenheden voor gierzwaluw en huismus).

### **3.3.2 Bomeninventarisatie**

In 2017 is door Boomtotaalzorg een bomeninventarisatie en waardering uitgevoerd voor het plangebied. Deze inventarisatie zal worden aangevuld met de waardering door de groenadviseur van de gemeente Deventer, een en ander op basis van artikel 4.11a, lid 2 van de APV.

## **3.4 Bodem**

### **3.4.1 Bodemonderzoek**

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van het vigerende bestemmingsplan (2006/2007) kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De locatie is overwegend niet verontreinigd, met slechts een kleine restverontreiniging met minerale olie nabij een voormalige ondergrondse tank. Deze verontreiniging zal te zijner tijd nader onderzocht moeten worden en gesaneerd als onderdeel van de sloopwerkzaamheden.

Voor grondafvoer voor bijvoorbeeld bouwrijp maken gelden de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit. Vanuit het Bouwbesluit zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning bouw een actueel bodemonderzoek moeten plaatsvinden, omdat het plan betrekking heeft op nieuwe verblijfplaatsen voor mensen. De verwachting is dat dit geen nieuwe (afwijkende) informatie over de bodem en het grondwater oplevert.



### 3.4.2 Asbest

Ten aanzien van asbest in de bodem is geen specifiek onderzoek gedaan in het kader van het vigerende bestemmingsplan. In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek (2006) wordt alleen vermeld dat er geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen tijdens het veldwerk. In de rapportage van Aveco de Bondt is naar asbesttoepassingen binnen de gebouwen gekeken. Gezien het feit dat er nergens echte puinverhardingen in de bodem voorkomen is het niet nodig hier aanvullende onderzoek naar uit te voeren.

Voor de nog te slopen objecten c.q. renovatie is een volledige asbestinventarisatie beschikbaar, als onderdeel van de rapportage van Aveco de Bondt. De verwachting is dat dit voldoende is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen.

Geadviseerd wordt om tijdens de sloop rekening te houden met de (mogelijke) aanwezigheid van asbest bouwmaterialen in de opstallen. Eventueel asbesthoudende materialen dienen onder asbestcondities te worden verwijderd en afgevoerd, zodat tijdens de sloopwerkzaamheden geen asbest vrij kan komen.

### 3.5 Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

#### 3.5.1 Onderzoek NIBM toets

In het kader van het concept-masterplan is een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is ook een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties voor de stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof).

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 60 kleinere appartementen, aangehouden 4 ritten per woning per etmaal: 240 ritten.
- 20 woon-werkwoningen, aangehouden 10 ritten per woning per etmaal: 200 ritten.
- Drie woonblokken met circa 100 woningen: aangehouden 6 ritten per woning per etmaal: 600 ritten.

Totaal worden per etmaal 1040 ritten gegenereerd. Met een aandeel van het vrachtverkeer van 10 % is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2017 (Worst case-scenario):

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1040
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,87
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Figuur 3.1: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het ontwikkelplan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 1,87 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,26 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

#### 3.5.2 Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2017. Vanwege de in dit concept-masterplan aangegeven dwangpunten voor de ontsluiting van het plangebied is een rekenpunt geselecteerd aan de Ceintuurbaan, ter hoogte van de ontsluiting. Als uitgangspunt is aangehouden dat het totale, door de ontwikkeling gegenereerde, verkeer zal ontsluiten op de Ceintuurbaan.

Het beschouwde rekenpunt is 80492 en geeft de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2016 bedraagt de totale concentratie NO<sub>2</sub> 23,6 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 18,3 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een concentratie van 11,3 µg/m<sup>3</sup>.

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 25,6 µg/m<sup>3</sup> en 18,6 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM<sub>10</sub> voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM<sub>2,5</sub> de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in de prognosejaren 2020 en 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

#### Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan Geertruidentuin draagt mogelijk in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daardoor is nader onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering lijkt te vormen voor dit ontwikkelplan.

### 3.6 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### 3.7 MER

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag en/of melding Activiteitenbesluit milieubeheer waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
- het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor onder andere ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd (stedelijke ontwikkelingsproject). Er is geen overgangsrecht van toepassing. Voor de beoogde ontwikkeling zal een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente in het kader van het concept bestemmingsplan. B&W neemt dan een besluit. Het besluit op deze aanvraag moet uiteindelijk bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd als indieningsvereiste.

### 3.8 Water

Een landschappelijk park wordt gekenmerkt door reliëf, heuvels en laagtes met waterpartijen. Van nature ligt het SMCD-gebouw verhoogd in het park (circa 8.0 m +NAP), waardoor het op een soort van podium boven het maaiveld uitsteekt. Verder dient de Geertruidentuin aan te sluiten op de omringende bestaande infrastructuur van de stad (omringende bestratingen op circa 7.0m +NAP), welke in belangrijke mate bepalend is voor de toekomstige aanleghoogte/ vloerpeilen van de nieuwbouw. Ook zal de riolering van de nieuwbouw stromend dienen te worden aangesloten op de omringende hoofdstructuur in de Ceintuurbaan, H.J.P. Fesevurstraat en Van Calcarstraat. Tenslotte zullen de groene leefstraten tussen de bouwblokken in hoogte en profiel worden bepaald door een goede waterafvoer.

Een belangrijk onderdeel van het landschapspark is de aanwezigheid van meerdere waterpartijen. Deze zijn ontworpen als belangrijke structuurdrager in het grote parkdeel en het zicht op het SMCD-gebouw zowel vanuit het park als vanaf de Ceintuurbaan. In de waterpartijen of stevige wadi's kan water geborgen worden in piekperiodes, zodat het park verder droog blijft. Door meer met het reliëf te spelen ontstaan er heuvels die het park karakter en een ruimtelijker gevoel geven.

#### Waterhuishoudkundig plan

In een waterhuishoudkundig plan, dat in een later stadium opgesteld wordt, zal onderbouwd worden of en hoe in voldoende waterberging voorzien kan worden. Mede met het oog op de toename aan verharding binnen het plangebied. Gelet op de bodemsoort en eventuele andere factoren wordt ervoor gezorgd dat er voldoende fysieke capaciteit voorhanden is en gegarandeerd wordt dat dit binnen het plangebied opgelost wordt.

# 4.

## 4. HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk deel voor de Geertruidentuin omschreven

### 4.1 Intro

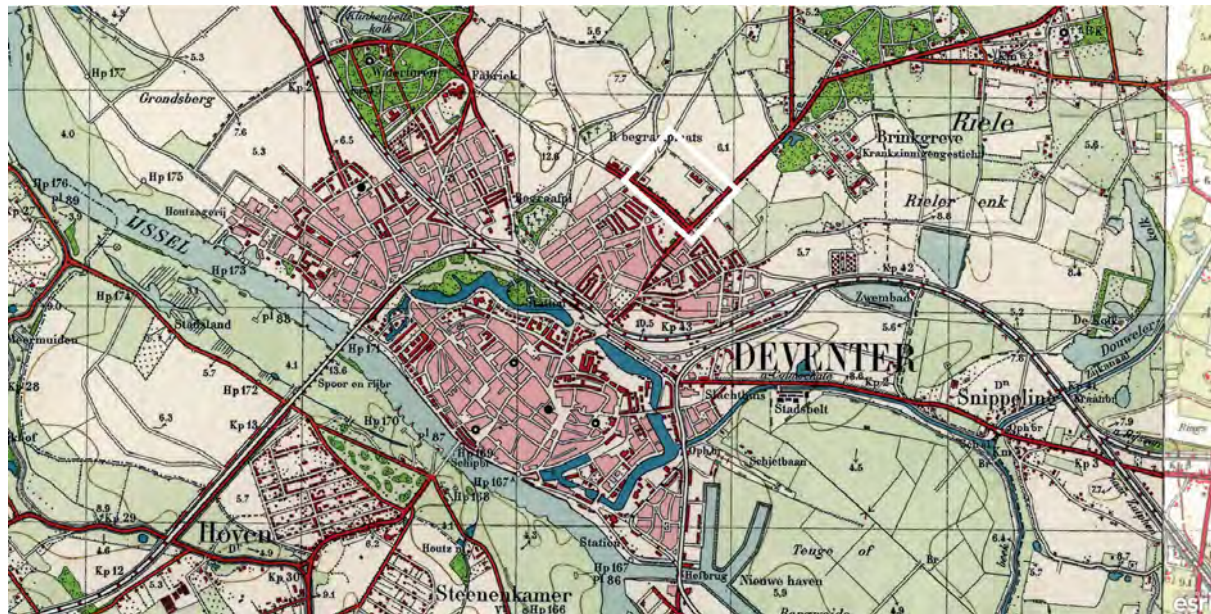
De locatie Geertruidentuin ligt midden in het stedelijk weefsel van de stad Deventer. Met zowel het NS-station als de historische binnenstad op loop- en fietsafstand (hemelsbreed respectievelijk op 700 meter en ruim een kilometer), de nabijheid van het buitengebied en de ligging in het gewaardeerde Rollecatelkwartier, biedt de locatie ruimte aan de ontwikkeling van een nieuw, uniek stukje Deventer. Aan de hand van de historische ontwikkeling van de locatie en de betekenis die de plek daardoor heeft gekregen wordt de nieuwe ontwikkeling vorm gegeven.



Figuur 4.1: Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied Geertruidentuin

### Historie

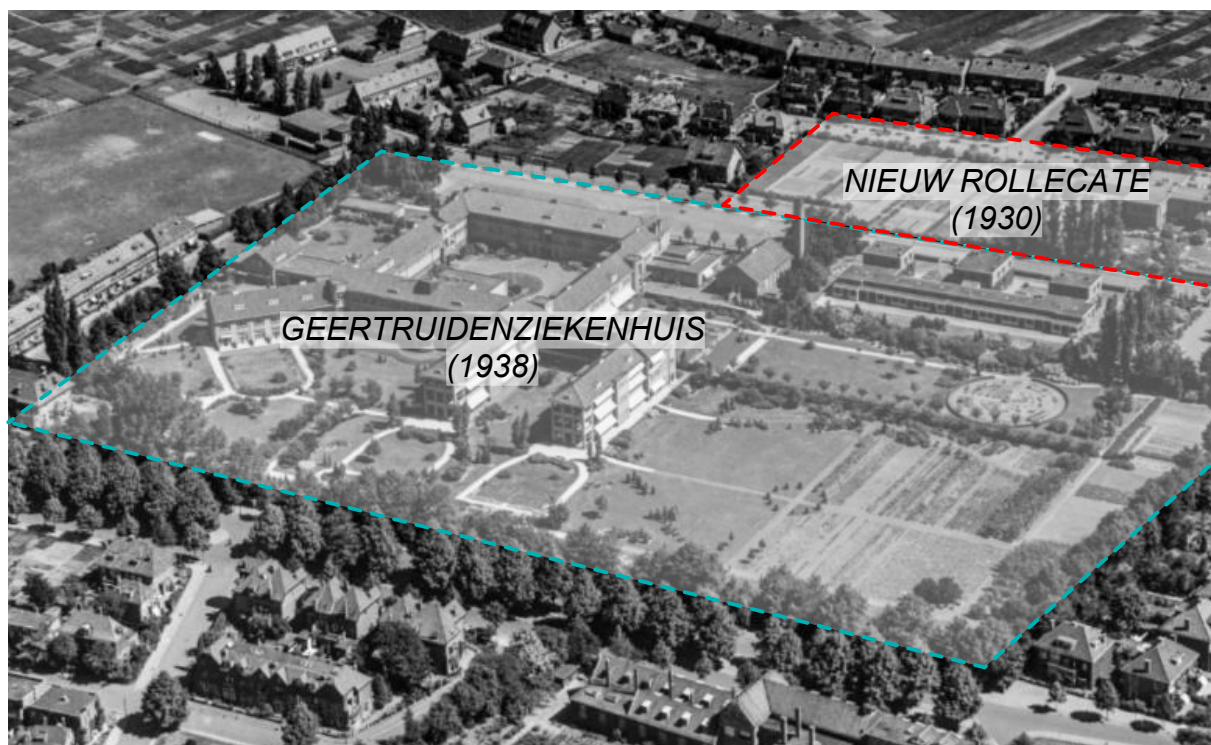
Nadat in 1874 de Vestingwet, waarin bepaald werd dat de Deventer vestingwerken ontmanteld dienden te worden, van kracht werd, konden de eerste stadsuitbreidingen aan de noord- en oostzijde van de huidige historische binnenstad plaatsvinden. De gestage groei langs en tussen de van oorsprong aanwezige radiale verkeerswegen werd in de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw gestructureerd door middel van de aanleg van een tangentiële verkeersontsluiting: De Ceintuurbaan. Langs deze gordelweg' werden nabij de regionale uitvalsweg, de Brinkgreverweg bijzondere functies gesitueerd, zoals de Tropische Landbouwschool, het Indisch Landbouwmuseum en het Gebouw voor Suikercultuur. De daarbij behorende voorname gebouwen en in aanvulling daarop diverse herenhuizen en villa's maakten en maken samen met het ruime profiel van de Ceintuurbaan dat gesproken kan worden over een hoogwaardige omgevingskwaliteit.



Figuur 4.2: Topografische kaart omstreeks 1935, met aanzet Ceintuurbaan

Binnen deze context werd ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van het Geertruidenziekenhuis. Allereerst werd in 1930 de Rijkslandbouwhuishoudschool "Nieuw Rollecate" gevestigd. Pas in 1938 gevolgd door de bouw van het St. Geertruidenziekenhuis. De parkachtige inrichting van het terrein, de omzoming met bomen en het monumentale hek met de gemetselde penanten en de grootschalige bebouwing daarbinnen maken de Geertruidentuin tot een unieke plek in het Rollecatekwartier, dat dan volop als woongebied in ontwikkeling is.

In de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw verhuist het "Nieuw Rollecate" naar de overzijde van de H.J.P. Fesevurstraat, waar het thans in gerestaureerde vorm een nieuwe functie heeft gekregen. Op de achtergebleven plaats komt een parkeerterrein, terwijl de tuin als gevolg van de toenemende vraag naar gezondheidszorg met forse bouwmassa's wordt volgebouwd. Door de functie, verschijningsvorm en de gehandhaafde groene omlijsting blijft het een bijzondere plek in de stad en het Rollecatekwartier.



Figuur 4.3: Luchtfoto Geertruidentuin omstreeks 1940



Figuur 4.4: Luchtfoto Geertruidentuin nagenoeg volledig in beslag genomen door bebouwing ziekenhuis

### Huidige situatie

De locatie van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis aan de Ceintuurbaan is al geruime tijd in beeld voor een herontwikkeling. Het merendeel van de bij het ziekenhuis behorende bebouwing is daartoe enige jaren geleden gesloopt. Het karakteristieke en inmiddels als gemeentelijk monument aangeduide SMCD-gebouw is, evenals de voormalige apotheek aan de Van Calcarstraat, behouden. Voor een belangrijk deel is ook hekwerk met de gemetselde penanten op de eigendomsgrens van het ziekenhuisterrein nog aanwezig, waarachter de bomen inmiddels tot volle wasdom zijn gekomen. In grote lijnen is met de behouden bebouwing en de aanwezige beplanting in combinatie met het hekwerk momenteel de oorspronkelijke situatie uit de periode dat het ziekenhuis net gebouwd was weer afleesbaar: Een vrij leeg, groen aangekleed terrein, met daarop excentrisch gepositioneerd het SMCD-gebouw (het oorspronkelijke St. Geertruidenziekenhuis). Ten opzichte van het omliggende maaiveld is het SMCD-gebouw een kleine meter opgetild, waardoor het markante karakter van het gebouw benadrukt wordt.



Figuur 4.5: luchtfoto Geertruidentuin in de huidige situatie



I - van Calcarstraat



II - H.J.P. Fesevurstraat



III - H.J.P. Fesevurstraat (jaren '30 nieuwbouw)



IV - Ceintuurbaan



V - Brinkgreverweg

Figuur 4.6: afbeeldingen aangrenzende woongebieden

## 4.2 Planconcept Geertruidentuin



Figuur 4.7: Geertruidentuin, monumentale plek aan de Ceintuurbaan

De historie van de plek en de huidige situatie bieden prachtige aanknopingspunten om het terrein te herontwikkelen naar een bijzondere plek in de stad, waar niet alleen gewoond wordt, maar waar ook andere functies een plaats kunnen krijgen. Daartoe wordt de potentie van het gebied als groene voorziening voor de toekomstige bewoners en voor de omliggende buurten in eerste instantie zo zwaar mogelijk aangezet.

Aan de zijde van de Ceintuurbaan en de Van Calcarstraat wordt de Geertruidentuin helder begrensd door het monumentale hekwerk met de gemetselde penanten en volwassen bomen direct daarachter. Daar waar het hekwerk niet meer aanwezig is, zal het worden aangevuld, rekening houdend met nieuwe entrees.

Het dominante SMCD-gebouw blijft niet alleen duidelijk zichtbaar vanaf de Ceintuurbaan, maar wordt vanaf die zijde ook bereikbaar met de introductie van enkele (langzaam)verkeersroutes door het terrein en door het SMCD-gebouw zelf. Deze nieuwe routes sluiten via de bestaande gemetselde toegangen in het hekwerk direct aan op de Schoutenweg en de Willem ten Rijnestraat richting centrum.

Aan de zijde van de H.J.P. Fesevurstraat sluit de Geertruidentuin aan op het groene karakter van deze straat, dat in de nieuwe situatie gevormd wordt door het aanwezige groen rondom de Rollocate-locatie, het groen in het openbare gebied en het nieuw aan te leggen groen in de Geertruidentuin.

Hiermee sluit de H.J.P. Fesevurstraat op een organische wijze aan op de nieuwe groene woonomgeving voor de bewoners van de Geertruidentuin en de nieuw aan te leggen groene oase voor de buurt aan de Ceintuurbaan welke een meer parkachtig karakter kent waarin ook waterpartijen aangelegd zullen worden, die deels voorzien in de benodigde waterbergingscapaciteit. De Geertruidentuin wordt verder gecompleteerd door een statige bomenrij grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg.



Figuur 4.8: Herstel hekwerk, introductie paden (ook door het SMCD-gebouw) en aanleg nieuw groen

Binnen het raamwerk van routes en groen is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwbouw. Afhankelijk van de situatie zijn dat grondgebonden woningen (met de mogelijkheid voor een bedrijf of beroep aan huis) in gesloten bouwblokken en een aantal losjes in het groen gelegen (zelfbouw)woningen aan de zijde van de Van Calcarstraat.

Alle nieuwbouw in de Geertruidentuin is qua kleurstelling, vorm, schaalgrootte en architectuur sterk familie van elkaar, doch afwijkend en terughoudend en ingetogen vormgegeven ten opzichte van het SMCD-gebouw

De bij de nieuwbouwontwikkeling behorende parkeerplaatsen worden gesitueerd op het terrein van de Geertruidentuin zelf, waarbij de auto zoveel mogelijk uit de openbare tuin wordt geweerd, waardoor het parkachtige karakter nog beter tot uitdrukking komt.



*Figuur 4.9: Inpassing nieuwe bebouwing in de Geertruidentuin*

Het stedenbouwkundige concept samengevat worden als:

De Geertruidentuin is een monumentale plek aan de Ceintuurbaan en in de stad. Het SMCD-gebouw staat daarin als een pronkstuk van de interbellumarchitectuur. Dit wordt onder andere bereikt door rondom het SMCD-gebouw de Geertruidentuin als een groene oase voor de buurt vorm te geven, waarin ruimte geboden wordt voor wonen in het groen. Door het SMCD-gebouw en de apotheek los te koppelen, is het SMCD-gebouw daarbij van alle zijden te benaderen.



Figuur 4.10: inrichtingsplan Geertruidentuin



### Woningprogramma

Het Rollecatekwartier is een zeer gewilde wijk in Deventer met relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen. Met de herontwikkeling van de Geertruidentuin wordt het Rollecatekwartier voor een bredere groep van de bevolking bereikbaar en met de herontwikkeling van het SMCD-gebouw wordt een gevarieerd programma gerealiseerd. Met de nieuwbouw worden in de (deels) gesloten hoven voornamelijk rij- en hoekwoningen toegevoegd in verschillende prijsklassen, een woningtype dat ondervertegenwoordigd is in het Rollecatekwartier.

Geertruidentuin richt zich op een breed scala aan leefstijlen en micro-woonmilieus binnen het groene planconcept. De ruimtelijke visie van de Geertruidentuin in combinatie met de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte bepalen waar deze verschillende werelden zich in het plan bevinden.

### Herbestemming SMCD-gebouw

Het voorlopig ontwerp van het SMCD-gebouw bevat een programma met 80 woon- en werkeenheden en circa 900 m<sup>2</sup> aan ruimten welke voor meerdere doeleinden is te gebruiken.

In het poortgebouw van het SCMC-complex aan de Fesevurstraat zijn op de twee verdiepingen 24 compacte appartementen met een woonoppervlak van circa 44-53m<sup>2</sup> (zonder lift) getekend. Deze zijn bijzonder aantrekkelijk voor sportieve jonge mensen die aan het begin van een zelfstandige wooncarrière staan, jonge starters, pas afgestudeerden en jongwerkenden, soms alleenstaand soms samenwonend.

Op de begane grond is, verdeeld over 2 locaties aan weerszijden van de poort, circa 900 m<sup>2</sup> aan hoge ruimte beschikbaar met een dubbele bestemming, geschikt voor de vestiging van bedrijfjes of te gebruiken als atelierwoning.

Met name de 14 geprojecteerde woningen aan de binnenhof van het SMCD-gebouw met een woonoppervlak van circa 110-180m<sup>2</sup>, zijn aantrekkelijk voor ondernemende mensen die een stedelijke oriëntatie ambiëren, zonder dat men daadwerkelijk ook stedelijk hoeft te wonen. Deze woningen met zeer hoge begane grond en een bijzondere uitstraling passen bij een actieve manier van leven waarbij er naast werk voldoende tijd over moet blijven voor culturele ontwikkeling en reizen.

De voormalige "beddenvleugel der eerste klasse", toegankelijk vanaf de van Calcarstraat wordt opgedeeld in 6 woningen met een oppervlakte van circa 120-140 m<sup>2</sup>. De woningen met hoge begane grond, woonkamer met terras pal op het zuiden en direct aan het park, zijn geschikt voor stellen en gezinnen met waardering voor het specifieke karakter van het wonen in een monument en aan het park,

Gericht en met ruim uitzicht op de Ceintuurbaan worden in het SMCD-gebouw 36 appartementen gedacht, welke per lift goed zijn te bereiken, veelal met eigen parkeerplaats en buitenruimte. De appartementen variëren in woonoppervlak van circa 70-94m<sup>2</sup> en zijn geschikt voor een brede doelgroep die stedelijk, maar ook luxe en rustig wenst te wonen in een niet te groot appartement. Op enkele plaatsen is het mogelijk zelfs twee appartementen samen te voegen tot één hele ruimte.

Type	Aantal	GBO-Min	GBO-Max	Prognose prijsklasse	Opmerking
2-K appartement	34	44 m2	71 m2	vanaf ca € 140.000	24 st in poortgebouw (vleugel 1)
3-K appartement	26	70 m2	94 m2	vanaf ca € 175.000	in beddenvleugels (7-8-9)
4-K woning	6	120 m2	141 m2	vanaf ca € 260.000	2 lagen met zolder (vleugel 6)
5-K woning	7	110 m2	140 m2	vanaf ca € 240.000	2 lagen met zolder (vleugel 3)
6-K woning	7	131 m2	178 m2	vanaf ca € 275.000	3 lagen met zolder (vleugel 2)
Bedrijfsruimte		900 m2	n.t.b.		evt atelierwoning / doe-het-zelf inbouw
<b>Totaal SMCD-gebouw</b>	<b>80</b>			<b>prijspeil 1-1-2018</b>	

Figuur 4.11: tabel woningaantallen SMCD-gebouw

### Nieuwbouwclusters

Binnen die nieuwbouw is een ruime differentiatie mogelijk door het toepassen van verschillende beukbreedten en woningdieptes, toevoeging van uitbouwen op de begane grond en variatie in dakvorm en dakopbouw.

Het betreft circa 119 rij- en hoekwoningen die in woonoppervlak variëren van circa 106-180m<sup>2</sup>. De hoekwoningen bieden extra mogelijkheden voor een bedrijfje aan huis, kangeroewoning of hobbyruimte.

Langs de statige Ceintuurbaan komen aan weerszijden in de Geertruidentuin en op ruime afstand tot het monumentale hekwerk riante rij- en hoekwoningen, waarbij de hoogte varieert van 2 tot 4 bouwlagen. Een luxe en toch redelijk beschut woonconcept is op haar plaats op deze hoogwaardige stedelijke locatie. Op stand wonen in de stad is hier een kernbegrip.

De tuin In het centrum van de Geertruidentuin, de H.J.P. Fesevurstraat en de groene straten worden gemarkeerd door de afwisselende wanden van de woonclusters, welke met toevoeging van pergola, stoepje of veranda het (samen) wonen in de Geertruidentuin extra versterken. Dit is de plek voor mensen waar het gezin een centrale positie in het leven in neemt. Met name midden in het plangebied wordt de kwaliteit van de woning en woonomgeving beoordeeld door 'de ogen van een kind'.

Een variant hierop wordt geboden aan de bomenrijke wanden van de woonclusters welke grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg. Deze bieden de gewenste rust en privacy, maar ook de gemeenschappelijkheid van de 'shared space'. Deze woningen bieden bij uitstek een plek om je terug te trekken met rust en privacy.

Tenslotte is de noord-westzijde aan de Van Calcarstraat ruimte voor circa 15 vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan weerszijden van de her te bestemmen voormalige apothekerswoning. Deze zelfstandige woningen kunnen projectmatig worden gerealiseerd of als zelfbouw worden bestemd.

Type	Aantal	GBO-Min	GBO-Max	Prognose prijsklasse	Opmerking
Rijwoning 5.40 / 9.00-10.00m	13	106 m2	137 m2	vanaf ca € 250.000	2,5 - 4 lagen
Rijwoning 5.70 / 9.00-10.00m	48	112 m2	146 m2	vanaf ca € 265.000	2,5 - 3 lagen
Rijwoning 6.00 / 9.00-10.00m	34	106 m2	137 m2	vanaf ca € 260.000	2,5 - 3 lagen
Hoekwoning 6.00 / 12.50-14.00 m	12	150 m2	191 m2	vanaf ca € 350.000	2,5 - 3 lagen, wonen+werken / rugzakwoning
Langs(hoek) woning 5.40 / 14.00 m	12	120 m2	142 m2	vanaf ca € 280.000	2,5 - 3 lagen, wonen+werken
Tweekapper 6.00 / 10.00 - 12.00 m	8	150 m2	175 m2	vanaf ca € 385.000	evt zelfbouw, wonen-werken
Vrijstaand 6.00 / 11.00 - 12.00 m	7	170 m2	195 m2	vanaf ca € 450.000	evt zelfbouw, wonen-werken
Apothekerswoning	1				bestaande toestand
<b>Totaal Nieuwbouw</b>	<b>135</b>			<b>prijspeil 1-1-2018</b>	

Figuur 4.12: tabel woningaantallen nieuwbouwclusters

In navolging op de bovenstaande tabel met woningaantallen voor de nieuwbouw volgt hier een overzicht van de woningaantallen die per cluster zullen worden gerealiseerd:

-	Cluster A	25 rij- en hoekwoningen
-	Cluster B	42 rij- en hoekwoningen
-	Cluster C	42 rij- en hoekwoningen
-	Cluster D-E	10 rijwoningen + 6 vrijstaande woningen en tweekappers
-	Cluster E	9 vrijstaande woningen en tweekappers



Figuur 4.13: leefwerelden Geertruidentuin

#### 4.2.1 SMCD als pronkstuk

Voor de herbestemming van het monumentale SMCD-gebouw zullen een aantal algemene uitgangspunten worden gehanteerd bij de transformatie. Deze uitgangspunten zijn uiteengezet doormiddel van transformatieruimtes (waarden 0, 1 en 2) en zijn aangegeven in figuur 4.14

##### Algemene uitgangspunten bij transformatie

- Het type ziekenhuis (binnenplaats met vleugels) is stedenbouwkundig dermate van belang en waardevol dat dit gehandhaafd dient te worden. Onderdelen met een hoge transformatieruimte (2) kunnen vervangen worden, mits de stedenbouwkundige opzet (het hof met armen) niet aangetast wordt. Deze opzet heeft in haar geheel transformatieruimte 0.
- De waarde van het interieur (structuur en onderdelen) is door vernieuwing minder waardevol dan het exterieur. Behoud van stedenbouwkundige setting, de groene ruimten en de gave onderdelen van het exterieur verdient voorkeur boven het behoud van het interieur. Het gehele interieur (structuur en onderdelen) heeft daarom transformatieruimte 2.

##### Uiteenzetting transformatieruimten

0. Behoud is vereist: de cultuurhistorische waarde of de constructie laten transformatie of hergebruik slechts beperkt toe. Aan details kan nauwelijks worden gewijzigd.
1. Transformatie in evenwicht met behoud: de cultuurhistorische waarde of de constructie laten transformatie of hergebruik slechts beperkt toe. Dit betekent een grote inspanningsverplichting voor opdrachtgever en architect. Ingrepen in het casco kunnen alleen wanneer eminente kwaliteit wordt toegevoegd. Aan details kan, mits goed gemotiveerd, wordt gewijzigd.
2. Transformatie kan de prioriteit hebben: hergebruik of transformatie is relatief eenvoudig te realiseren zonder bijzondere waarden aan te tasten. Vervangen van bouwdelen is mogelijk; hoofdvormen bij voorkeur behouden in verband met stedenbouwkundige setting.



Figuur 4.14: aanduiding transformatieruimten SMCD-gebouw

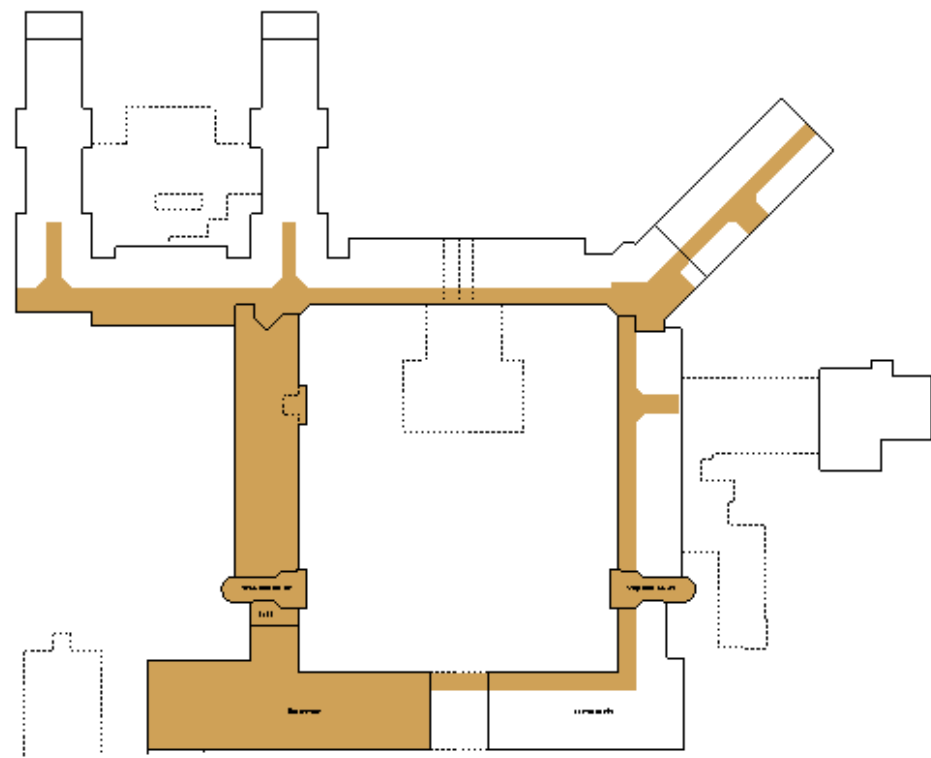
##### Overzicht van de ingrepen aan het SMCD-gebouw

De volgende ingrepen zullen worden gedaan aan het SMCD-gebouw. Deze staan genummerd aangegeven in figuur 4.15.

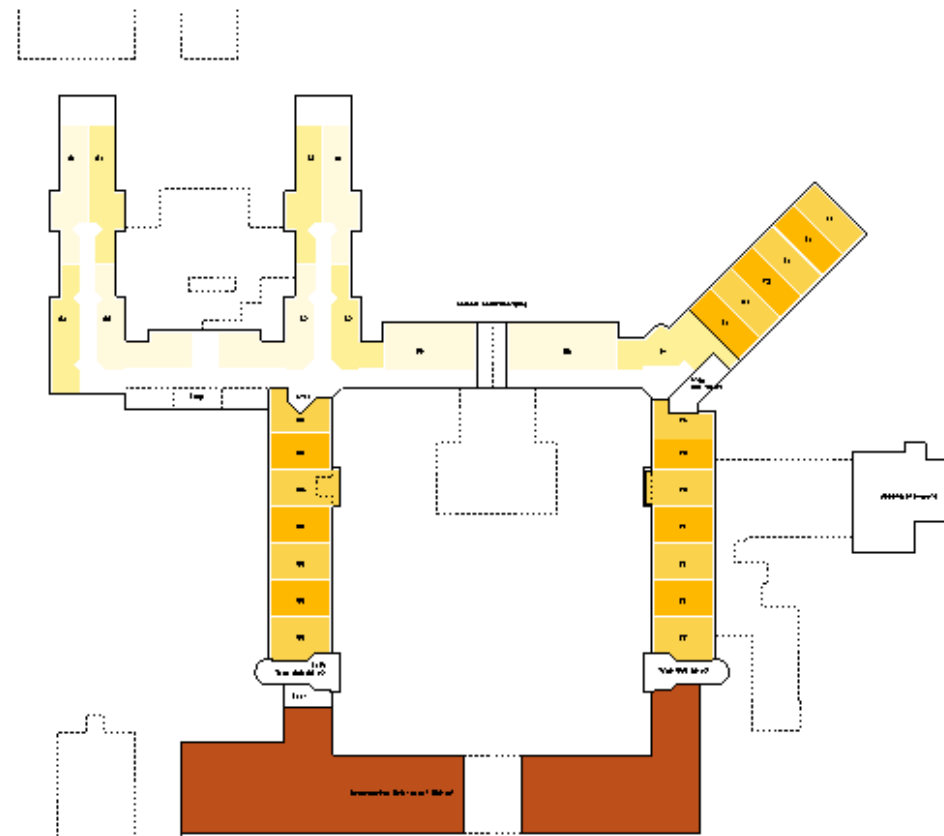
1. Dit bouwdeel wordt intern verbouwd tot kleine appartementen. De structuur en gevels blijven behouden.
- 2/3. Deze delen worden omgebouwd tot woningen. De gevels worden deel aangepast in verband met de nieuwe functie. Bestaande waarden blijven gehandhaafd.
4. Het oude opname-gebouw wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwe poort en relatie met de Ceintuurbaan.
5. De verbindingsvleugel wordt intern aangepast binnen de huidige constructie. De uitgebouwde gevel aan de zijde van de Ceintuurbaan wordt aangepast.
6. De beddenhal eerste klas blijft gehandhaafd. De structuur en gevels worden met respect voor bestaande waarden aangepast.
- 7/9. De beddenhallen worden ontdaan van alle verstoringen. De oude waarden worden hersteld. Op twee plekken wordt een nieuw balkon toegevoegd met respect voor bestaande waarden.
8. Het tussenlid is later uitgebouwd. Deze uitbouw wordt met respect aangepast in relatie tot de bestaande beddenhallen.
10. Het oude ketelhuis wordt gesloopt. Deze is erg aangetast en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.
11. Het tussenlid tussen de apotheek en het SMCD-gebouw wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gesloopt.



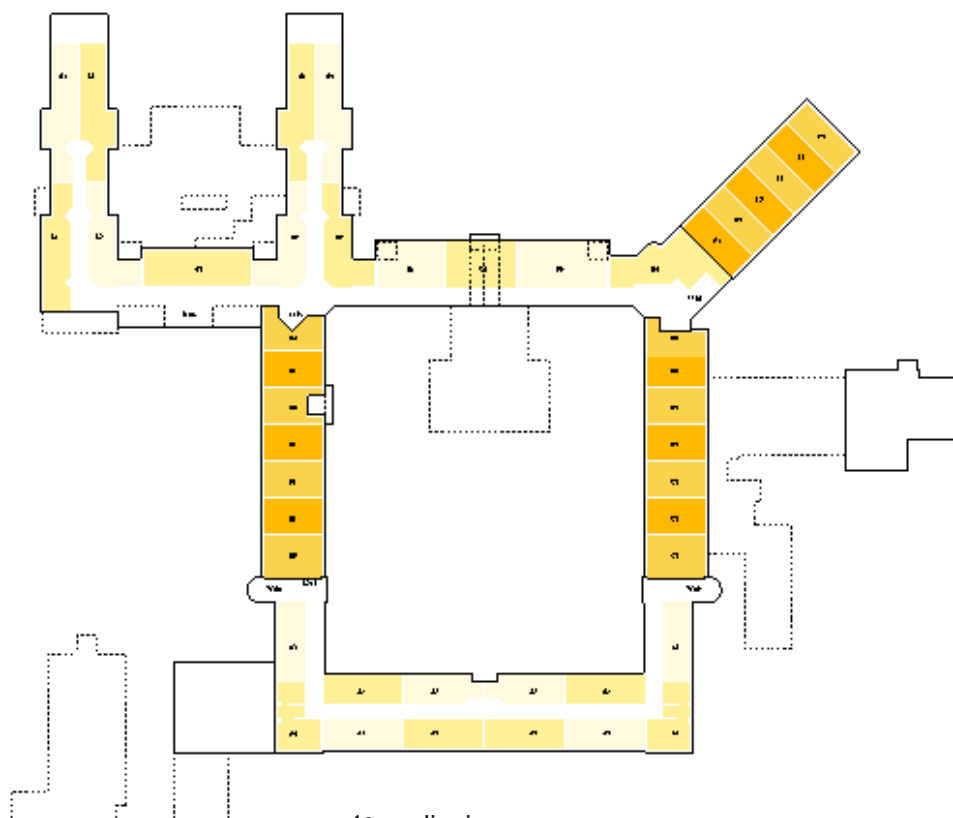
Figuur 4.15: ingrepen aan het SMCD-gebouw in beeld gebracht



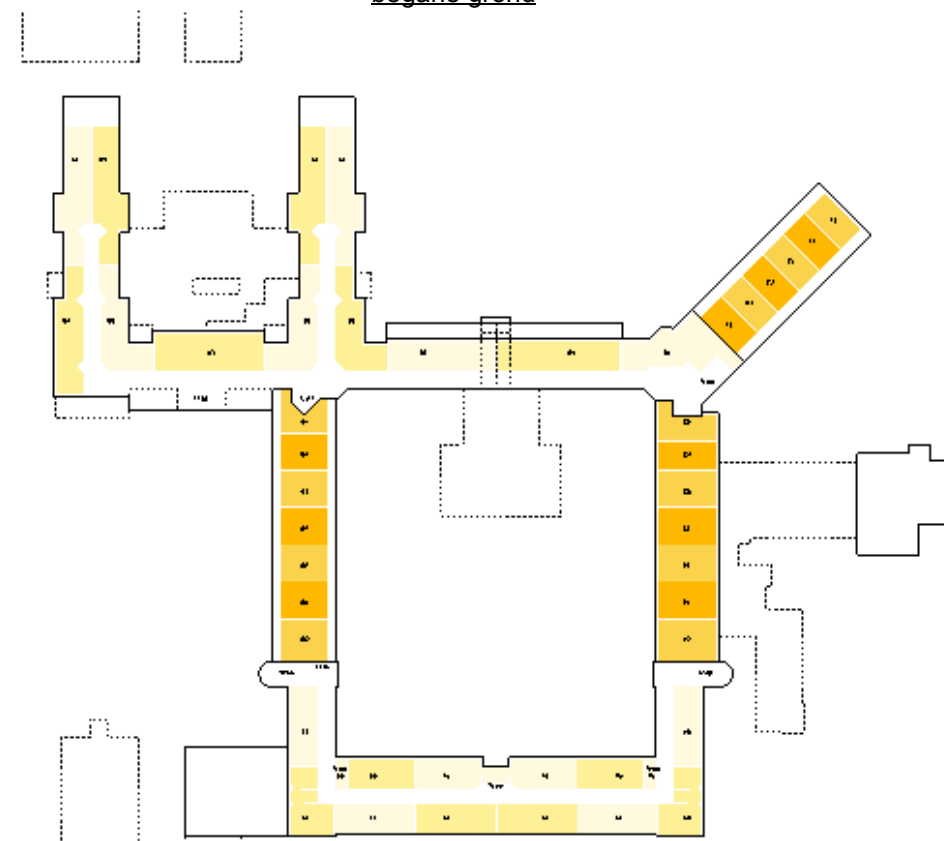
souterrain



begane grond



1<sup>e</sup> verdieping



2<sup>e</sup> verdieping

Legenda figuur 4.16

- Woningen
- Appartementen
- Bedrijfsruimte
- Bergingen

Figuur 4.16: plattegronden SMCD-gebouw

### Architectonische inpassingsprincipes

Door de stedenbouwkundige wens een nieuwe poort te realiseren is het noodzakelijk om de voormalige operatiekamer op de binnenplaats te slopen. Hierdoor ontstaat er tevens een betere kwaliteit van de hof. In het ontwerp blijft duidelijk zichtbaar waar de oorspronkelijke bebouwing zat. Het gedeelte dat later aangebouwd is wordt anders behandeld en is daardoor ook zichtbaar.



Figuur 4.17 en 4.18 te slopen voormalige operatiekamer op de binnenplaats



Figuur 4.19 en 4.20 impressie binnenplaats na uitvoeren ingrepen

De later gerealiseerde uitbouw wordt voorzien van een set-back, waardoor het oorspronkelijke verbindende dakoverstek in ere wordt hersteld. De uitbouw wordt bekleed met een modern eigentijds materiaal zoals de overige grote aanhelingen.



Figuur 4.21 huidig gevelbeeld



Figuur 4.22 oorspronkelijk gevelbeeld



Figuur 4.23 toekomstig gevelbeeld

Principes voor herstel en invulling gevels

Beschadigingen en nieuwe openingen krijgen een eenduidige verschijningsvorm. Hierdoor ontstaat er een beeld dat de bestaande beschadigingen en nieuwe openingen op dezelfde manier vorm geeft. Deze vormgeving is modern en laat daardoor duidelijk zien wat origineel is aan het gebouw en wat later is aangebouwd of veranderd.



*Figuur 4.24 en 4.25 bestaande beschadiging. De oude verbingsgang is hier gesloopt.*



*Figuur 4.26 nieuwe openingen vormen toegang tot de buitenruimte bij de woningen.*



*Figuur 4.27 nieuwe openingen vormen de entree van de woningen (binnenplaats)*



*Figuur 4.28 de oude loggia's worden hersteld. Balkons worden toegevoegd ter plaatse van de beschadiging.*



*Figuur 4.29: bestaande later gebouwde tussenlid wordt aangepast*



*Figuur 4.30; het later aangebouwde tussenlid wordt verbouwt en zichtbaar gemaakt. Parkeren ligt verdiept tussen de blokken.*





Figuur 4.31: aanduiding woonclusters en coulissenwerking

#### 4.2.2 Nieuwbouw: wonen in het groen

##### Gesloten bouwblokken met collectieve hoven

In de Geertruidentuin zullen 3 woonclusters worden vormgegeven bestaande uit rij- en hoekwoningen. (aanduiding A,B,C,D in figuur 4.31)

- Elke wooncluster heeft een eigen binnenhof
- Deze binnenhoven ademen een geheel eigen sfeer van beschutting en een niet-openbaar karakter, waar je gegarandeerd beschikt over je eigen parkeerplaats. Ook als het druk is in verband met evenementen in de Adelaarshorst zijn bewoners gegarandeerd van een parkeerplaats.
- Een groot deel van deze woningen zal beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein naast de tuinberging, voorzien van een oplaadpunt voor de auto (indien gewenst). Deze parkeerplaats is bereikbaar via het beschutte binnenhof.
- De verschillende clusters ademen dezelfde uitstraling door te kiezen voor een eigentijdse en terughoudende architectuur die past bij de (eigenzinnige) uitstraling van de locatie.
- De volume-opbouw dient ondergeschikt te zijn aan het SMCD-gebouw, en houdt rekening met de verschillende locaties binnen het plangebied.
- Gevelaanpassingen zullen worden gerelateerd aan de specifieke locaties, zoals de randen van het plangebied, oriëntatie van de zon en smalle ten opzichte van brede voorruimtes. Afhankelijk van de verschillende doelgroepen voor het plangebied kunnen verschillende aanpassingen in het gevelbeeld worden ingezet.

Enkele voorbeelden van aanpassingen zijn:

- 'Delftse' stoepen
- Veranda's
- Pergola's
- Dakterrassen
- Zit-elementen
- Openslaande deuren op begane grond
- Geveltuintjes

##### Open verkaveling

De woningen in het noord-westelijk plandeel worden gegroepeerd in een meer losse setting langs de Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevurstraat. (aanduiding E in figuur 4.31)

- Elke woning heeft een eigen tuin en een eigen oprit
- De woningen bieden mogelijkheden voor werken of een praktijk aan huis
- Erfafscheidingen van de woningen die een zij- of achtertuin hebben worden groen vormgegeven met perken met opgaande struiken en hagen welke onderdeel vormen van het park.
- De individuele kavels sluiten met dezelfde uitstraling aan bij de gesloten bouwblokken door te kiezen voor een eigentijdse en terughoudende architectuur.
- De volume-opbouw dient ook hier ondergeschikt te zijn aan het SMCD-gebouw,

Langs de Ceintuurbaan komt een bebouwingsstrip als begeleiding van de Ceintuurbaan. Deze rijwoningen krijgen dezelfde opbouw en uitstraling.

##### Coulissenwerking

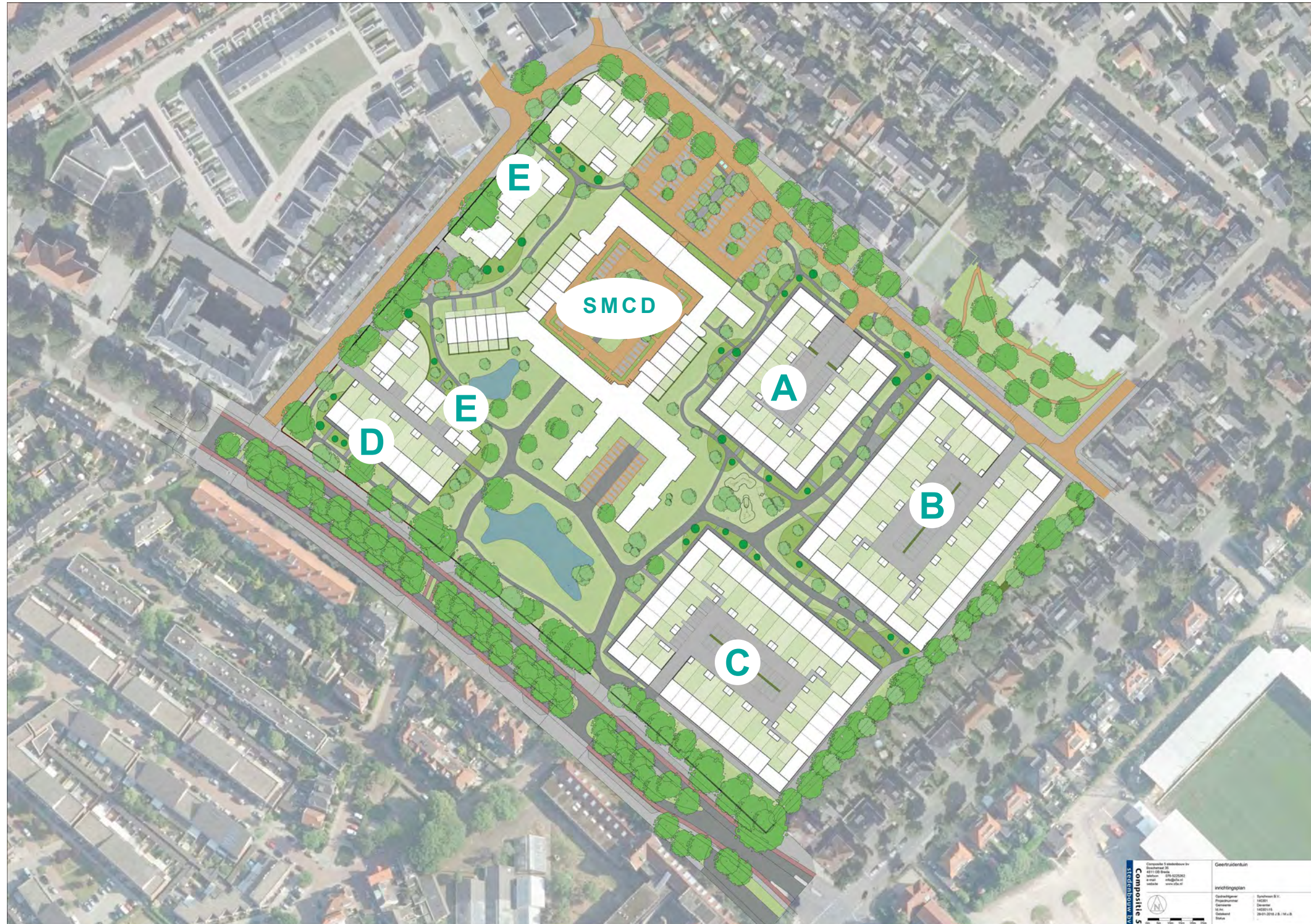
Door de coulissenwerking van de nieuwbouw langs de Ceintuurbaan, wordt het solitaire karakter van het SMCD-gebouw versterkt.



Figuur 4.32: coulissenwerking

Verkaveling

De volgende pagina's geven een voorbeeld van de verkaveling van de woonclusters in het plangebied weer. Hierin zijn verschillende variaties in beukmaten aangeven. De aantallen en posities van beukmaten zijn indicatief.



Figuur 4.33 situatietekening met de verschillende woonclusters

**Wooncluster A - 25 woningen**

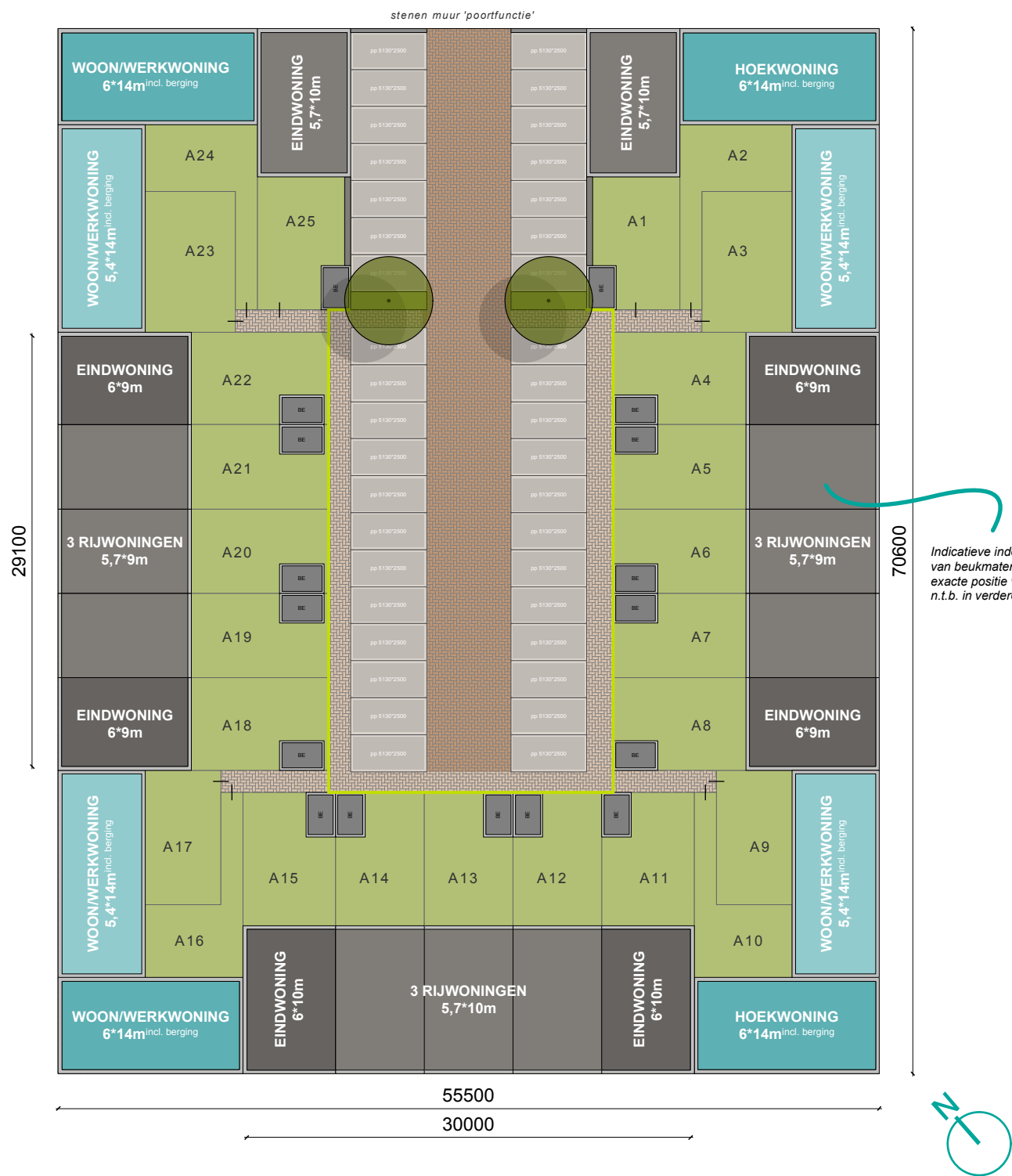
Parkeerbalans:  
 norm: 1,5 parkeerplaats per woning  
 benodigd:  $1,5 \times 42 = 37,5$ pp  
 aanwezig: 38 parkeerplaatsen openbaar gebied (binnenhof)

— Pergola-constructie

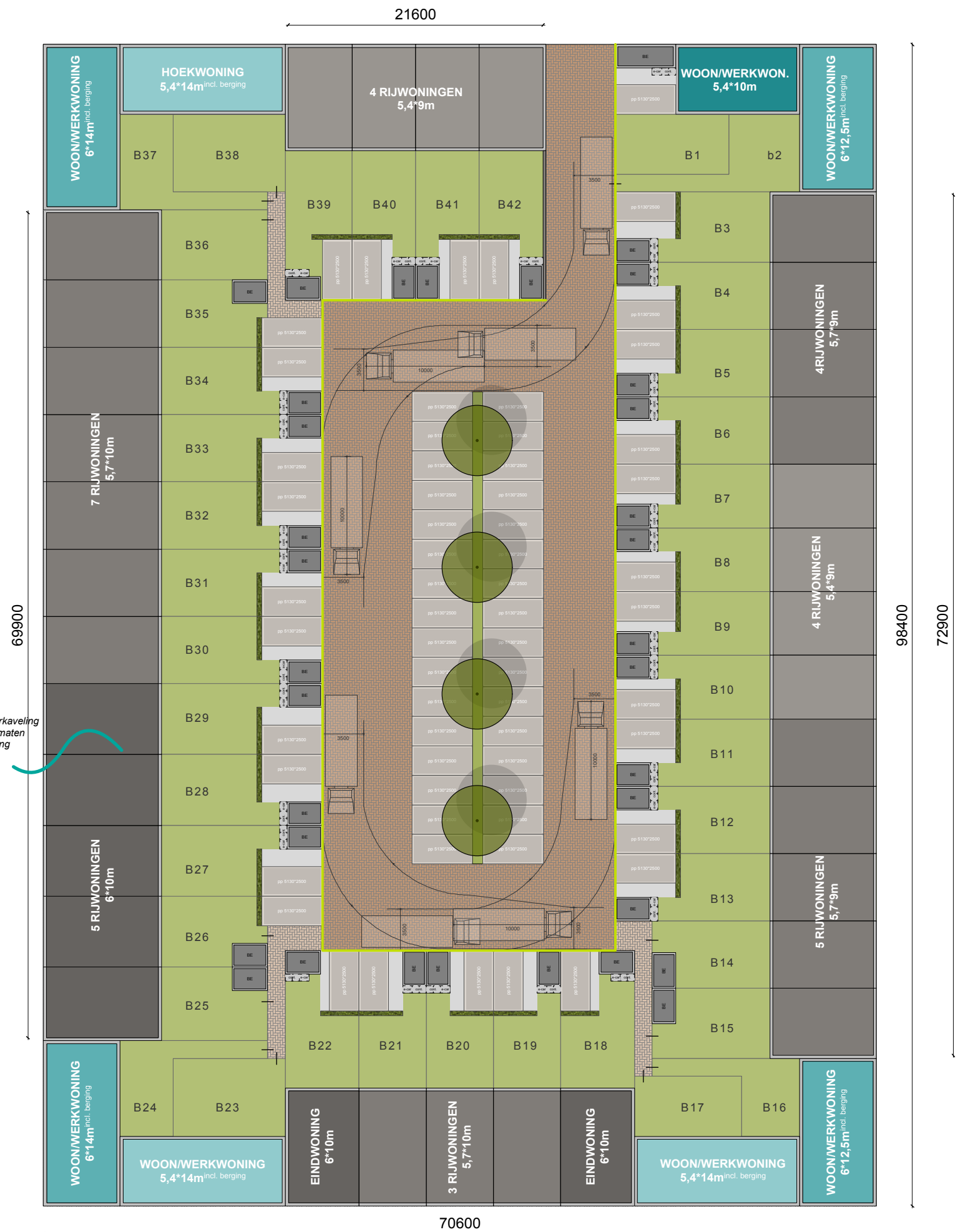
**Wooncluster B - 42 woningen**

Parkeerbalans:  
 norm: 1,5 parkeerplaats per woning  
 benodigd:  $1,5 \times 42 = 63$ pp  
 aanwezig: 63 parkeerplaatsen  
 31 eigen terrein  
 32 openbaar gebied (binnenhof)

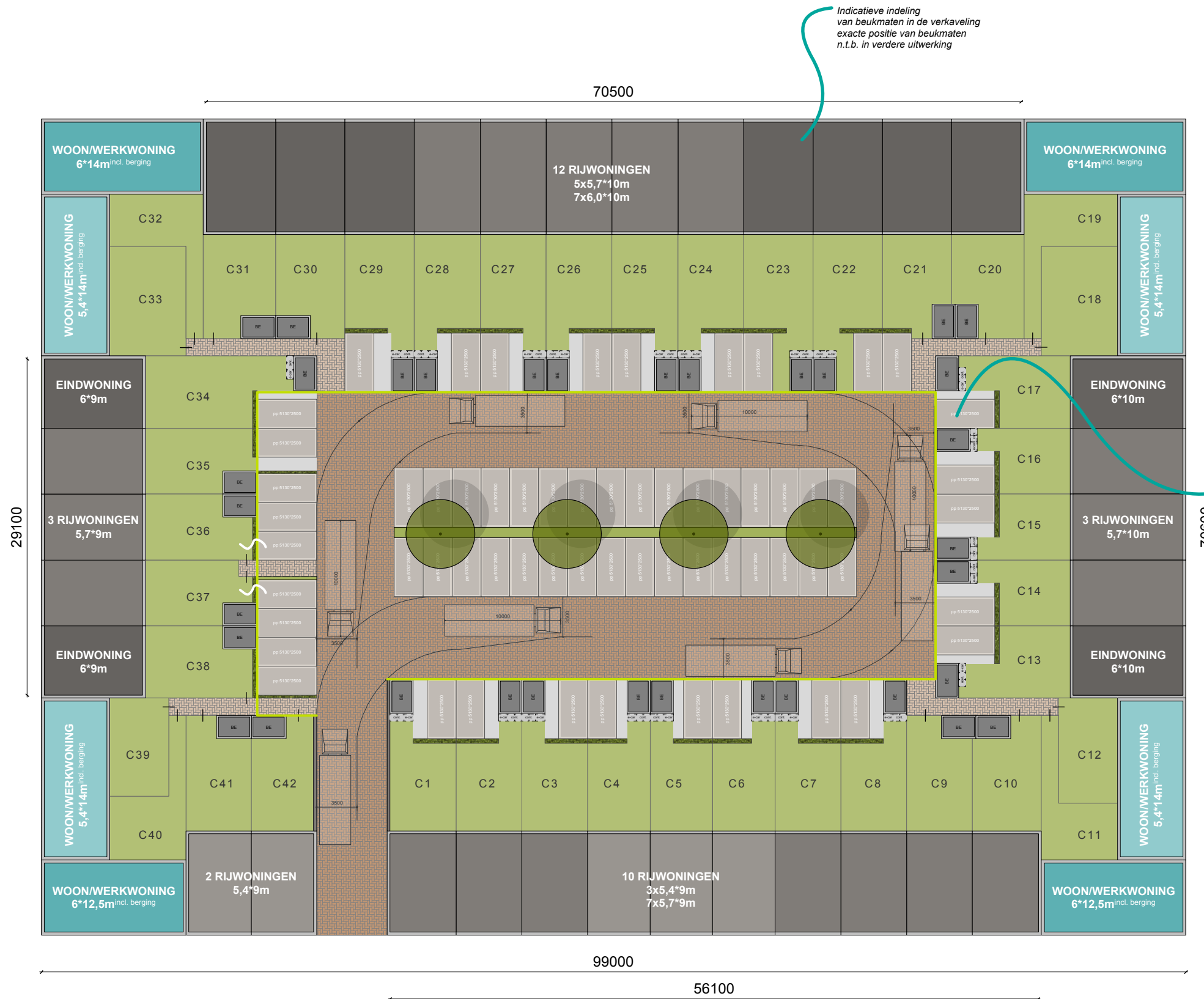
— Pergola-constructie



Figuur 4.34 wooncluster A



Figuur 4.35 wooncluster B

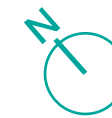


Figuur 4.36: wooncluster C

**Wooncluster C - 42 woningen**

Parkeerbalans:  
 norm: 1,5 parkeerplaats per woning  
 benodigd: 1,5\*42=63pp  
 aanwezig: 63 parkeerplaatsen  
 27 eigen terrein  
 36 openbaar gebied (binnenhof)

— Pergola-constructie



Figuur 4.37: referentiebeeld parkeerhoven; parkeren op eigen terrein.

**Wooncluster D/E - 16 woningen**

Parkeerbalans:  
 norm: 1,5 parkeerplaats per rijwoning  
 1,6 parkeerplaats tweekapper  
 1,7 parkeerplaats vrijstaande woning  
 benodigd: 24,8pp  
 aanwezig: 26 parkeerplaatsen  
 20 parkeerplaatsen eigen terrein  
 6 parkeerplaatsen openbaar gebied

— Pergola-constructie



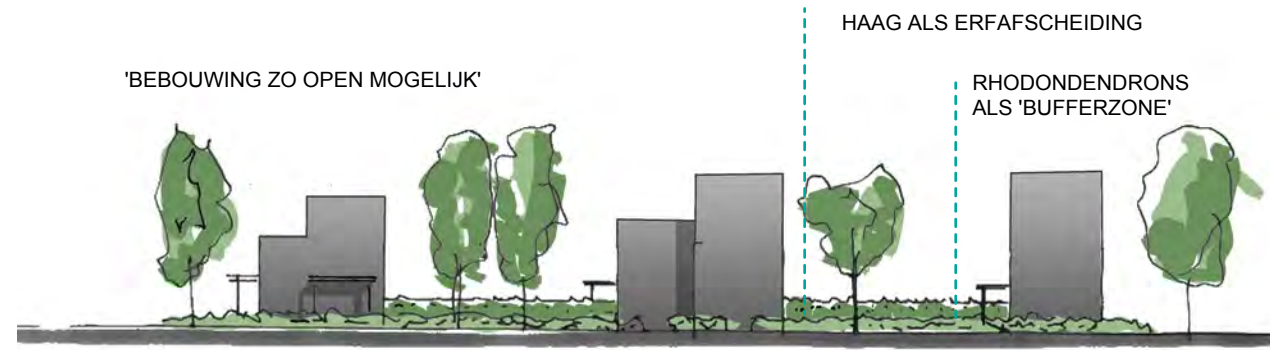
**Figuur 4.38: natuurlijke overgangen tussen openbaar en privé**



**Figuur 4.39: groene buffers door middel van bv. Rhododendrons**



**Figuur 4.40: referentiebeeld parkeerhoven, parkeren op eigen terrein**



**BLOK D/E TEGENOVER SMCD GEBOUW (IDEM BLOK E hoek van Calcarstraat /Fesevurstraat)**

**Figuur 4.42**



**Figuur 4.41 wooncluster D en gedeelte E**

### Ontwerpen met de toolbox

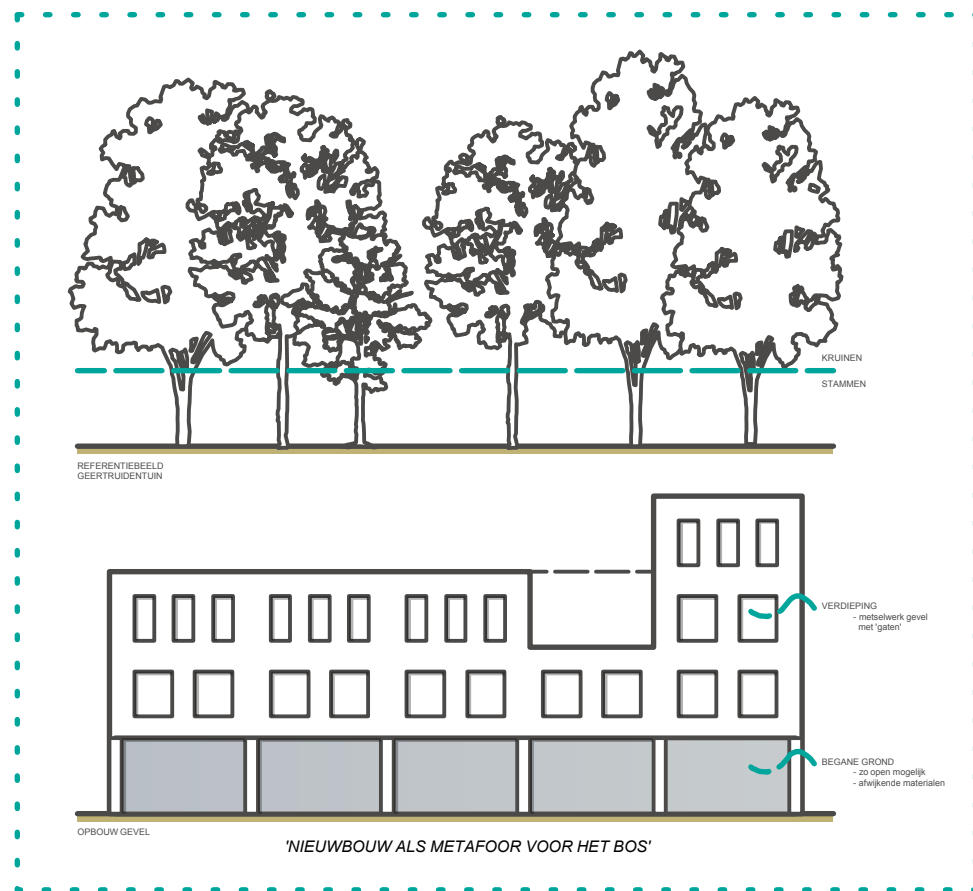
Het beeld van de Geertruidentuin wordt vooral bepaald door het groene karakter van het park en de aanwezigheid van het SMCD-gebouw. De nieuwbouw is daarom terughoudend in massa-opbouw, architectuur en kleurgebruik.

Het beeld van deze nieuwbouw kan worden gezien als metafoor voor een bos, met op ooghoogte de openheid van de stammen en daarboven het gesloten beeld van de kruinen.

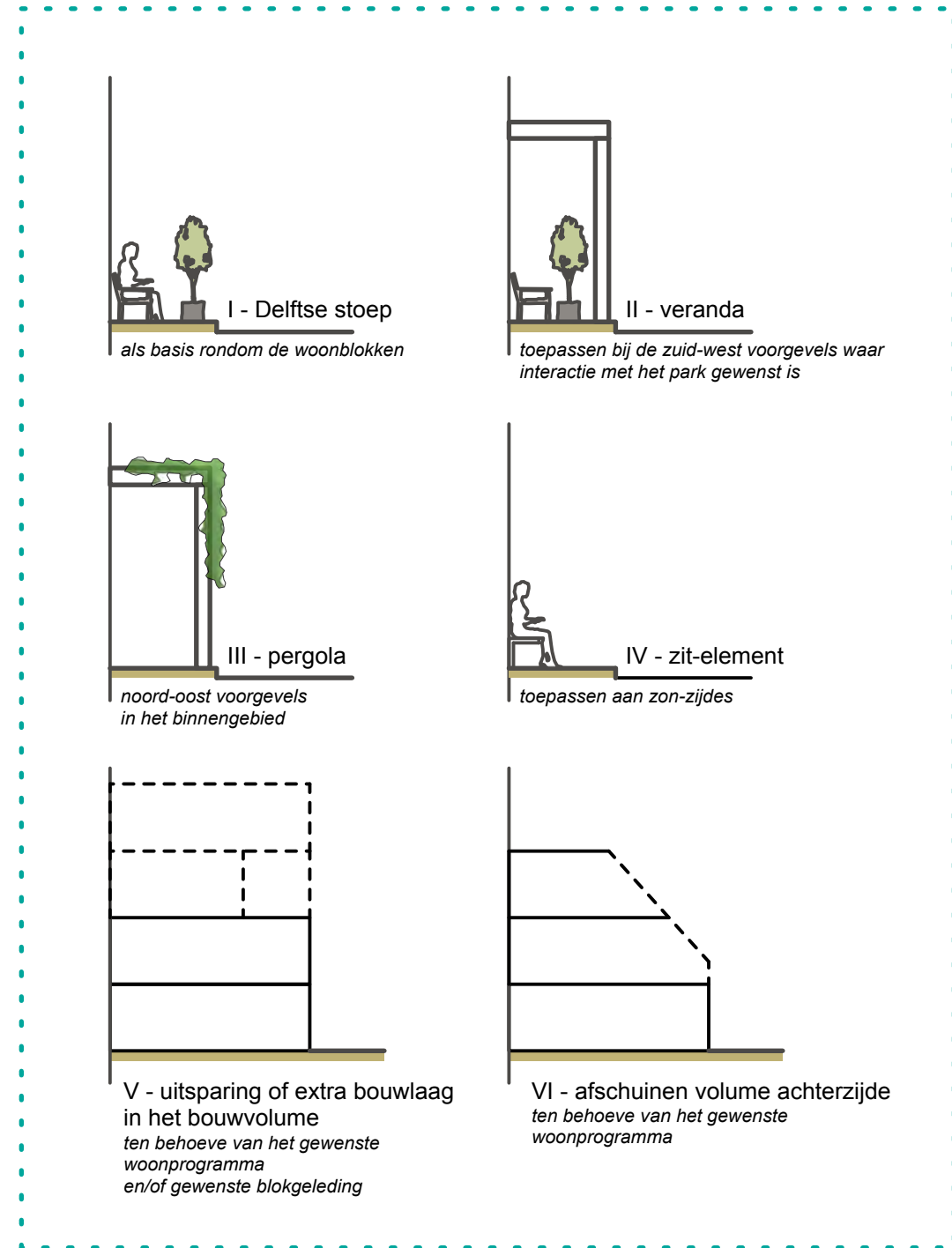
In de opbouw van de gevels wordt dit zichtbaar door het toepassen van grote raampartijen op de begane grond en vrij gesloten gevels met kleinere ramen op de verdiepingen.

Om een aantrekkelijk beeld te creëren wordt aan deze uitgangspunten een toolbox met ontwerpmiddelen toegevoegd. Deze toolbox bevat o.a.; een delftse stoep, veranda, pergola, zitelementen, uitsnedes uit het volume en een extra bouwlaag.

Door de inzet van de toolbox kan een aantrekkelijk architectuurbeeld worden samengesteld, maar de toolbox kan ook worden ingezet t.b.v. de gewenste woningdifferentiatie of om een bepaalde locatie extra aandacht te geven.



Figuur 4.43: basis-opbouw van het gevelbeeld






Figuur 4.44: toolbox met verschillende toepassingen voor differentiatie van de woningen

### Inzetten van de toolbox

Op de rechter pagina is in figuur 4.45 weergegeven hoe de verschillende elementen uit de toolbox kunnen worden ingezet. In de verdere uitwerking van het plan zal er bij de inzet van de verschillende woningtypen en de toolbox rekening gehouden worden met de specifieke kenmerken van de plek en de verschillende leefwerelden. Dit zal verder worden uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en de planadviesraad (PAR).



**Legenda figuur 4.45**

-  Delftse stoep
-  Woonstraat/verblijfsgebied
-  Veranda's/ pergola's
-  Openslaande deuren
-  Parkeerhoven, parkeren op eigen terrein

*Figuur 4.45: impressie woonclusters (A,B,C) met mogelijke massa-opbouw en toepassing van de toolbox*



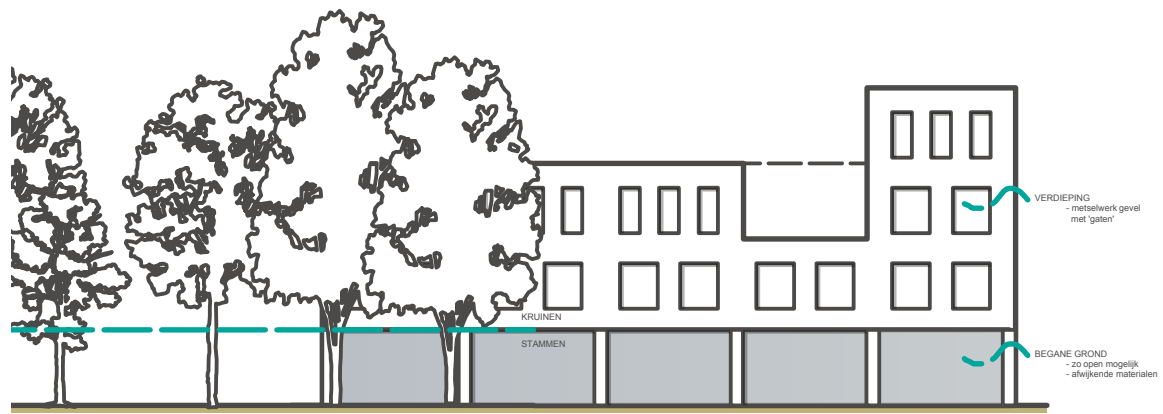
Impressies van de Geertruidentuin



*Figuur 4.46*



*Figuur 4.47*



REFERENTIES VOOR BEELDKWALITEIT



Figuur 4.48: beeldkwaliteit

#### 4.2.3 Tuin: Groene oase

Helemaal nieuw aangelegd wordt de Geertruidentuin niet. Bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast en vanwege de grootte van deze bomen vormen ze in eerste instantie het groene beeld dat in de Geertruidentuin wordt opgeroepen. Met name de bomenrijen aan de Ceintuurbaan, de Van Calcarstraat en aan de achterzijde van de woningen aan de Brinkgreverweg zijn daarin bepalend. Naast het behoud en de inpassing van deze bestaande bomen worden verspreid over de (semi-)openbare ruimte veel nieuwe bomen aangeplant. Afhankelijk van de positie zullen dit bomen van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> grootte zijn.



Figuur 4.49: inrichtingsplan Geertruidentuin

Aan de zijde van de H.J.P. Fesevurstraat wordt in de Geertruidentuin een in breedte wisselende groenstrook geïntroduceerd. Tezamen met de al aanwezige groenelementen in deze straat en de semi-openbare tuin rondom het Rollecate-gebouw ontstaat daardoor een in het groen gelegen ontsluitingsweg voor een deel van de Geertruidentuin én voor de ten noorden van deze weg gelegen woningen en functies.



Figuur 4.50: foto huidige situatie H.J.P. Fesevurstraat

Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit de groene oase. Daartoe is onder meer op de binnenhoven van de verschillende bouwblokken het bewoners- en bezoekersparkeren gesitueerd. Deze binnenhoven zijn nagenoeg direct ontsloten vanaf de omringende wegen: de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevurstraat. Ook de huisvuilinzameling en de bezorging door pakketdiensten zal zoveel als mogelijk op de binnenhoven afgewikkeld worden. Hierdoor zal slechts zeer beperkt door het autoverkeer gebruik gemaakt gaan worden van de paden in de Geertruidentuin. Deze kunnen daardoor in een beperkte maatvoering gedimensioneerd worden, hetgeen het groene karakter ten goede zal komen. De impressies geven een beeld van de verschillende groene ruimtes in het plan. Duidelijk moge in ieder geval zijn dat het SMCD-gebouw vanaf de Ceintuurbaan goed zichtbaar zal zijn, vanwege de ruime, groen/blauwe parkachtige inrichting tussen SMCD-gebouw en Ceintuurbaan.



Figuur 4.51: situatietekening met overzicht standpunten



Figuur 4.52



Figuur 4.53



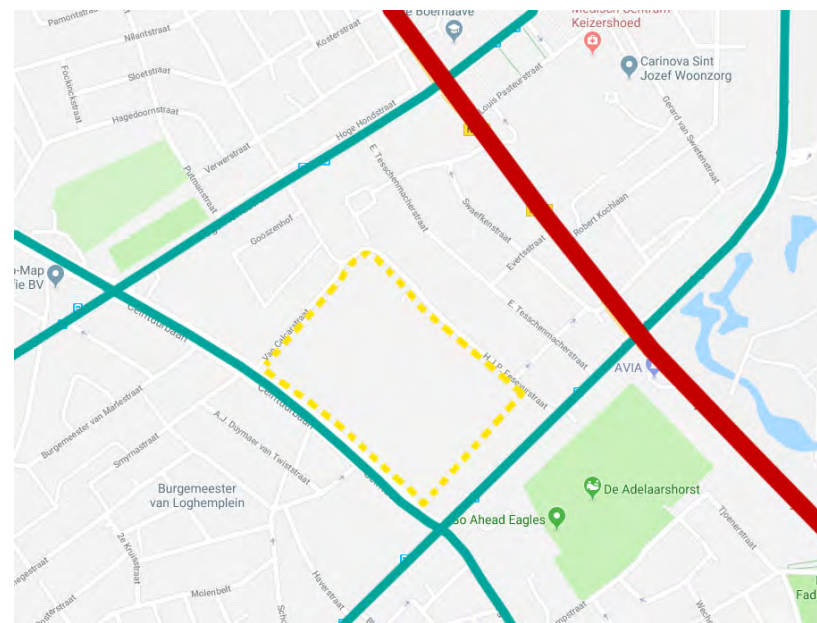
Figuur 4.54

### 4.3 Aspecten

#### 4.3.1 Verkeer en parkeren

In de Structuurvisie Stadszone is het Hanzetracé (N337) de centrale ontsluitingsas. De Ceintuurbaan houdt een functie ter ontsluiting van aanliggende woonbuurten, waaronder de Geertruidentuin. Met de inrichting van delen van de historische radialen en tangenten wil de gemeente nog meer het gebruik als fiets- en soms ook OV verbinding benadrukken.

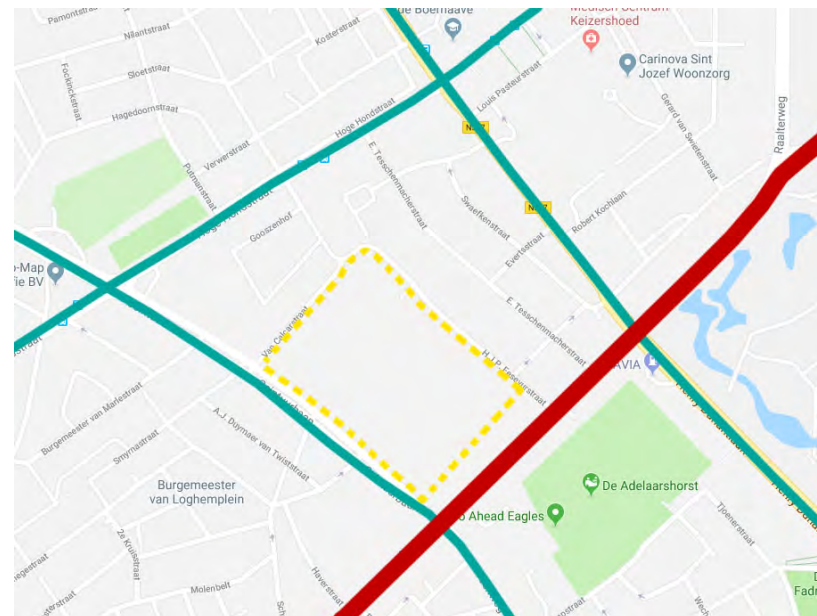
Hieronder zijn twee figuren weergegeven met de huidige auto- en fietsstructuur op gemeenteniveau, vertaald voor het gebied rond de Geertruidentuin.



Legenda figuur 4.55

- Plangebied
- Woonstraat/verblijfsgebied
- Gebiedsontsluitingsweg
- Ontsluitingsweg

Figuur 4.55: huidige verkeersstructuur auto



Legenda figuur 4.56

- Plangebied
- Woonstraat/verblijfsgebied
- Sterfietsroute
- Primaire fietsroute

Figuur 4.56: huidige fietsstructuur

Voor de toekomstige situatie is een visie opgesteld wat betreft de verkeersafwikkeling. In onderstaande afbeelding zijn de gewenste dwangpunten<sup>1</sup> aangegeven, waar de ontsluitingen van het plangebied op de Ceintuurbaan komen. De locaties zijn bepaald op basis van de aansluitingen op de wegenstructuur voor fietsers met de wijk ten zuiden van het plangebied en de reconstructie van de Ceintuurbaan welke enkele jaren geleden is uitgevoerd. Ook is een minimale afstand opgenomen voor de ruimte tussen de ontsluiting voor de parkeerplaatsen van de woonlocatie aan de Van Calcarstraat en de Ceintuurbaan.

De losse bebouwing aan de westzijde van de Geertruidentuin is rechtstreeks aangesloten op de van Calcarstraat. Het monumentale SMCD-gebouw en de noordelijk gelegen parkeerhoven sluiten aan op de H.J.P. Fesevurstraat.



Legenda figuur 4.57

- Dwangpunt ontsluiting op Ceintuurbaan
- Ontsluiting autoverkeer vanaf dwangpunt Ceintuurbaan
- Ontsluiting op minimale afstand van Ceintuurbaan

Figuur 4.57: dwangpunten ontsluiting plangebied

#### Gemeentelijke uitgangspunten parkeren

Het uitgangspunt van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen is het oplossen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied. Vertrekpunt voor het parkeren bij de hoven (nieuwbouw) is de parkeerbehoefte (inclusief bezoekers) binnen de hoven op te lossen.

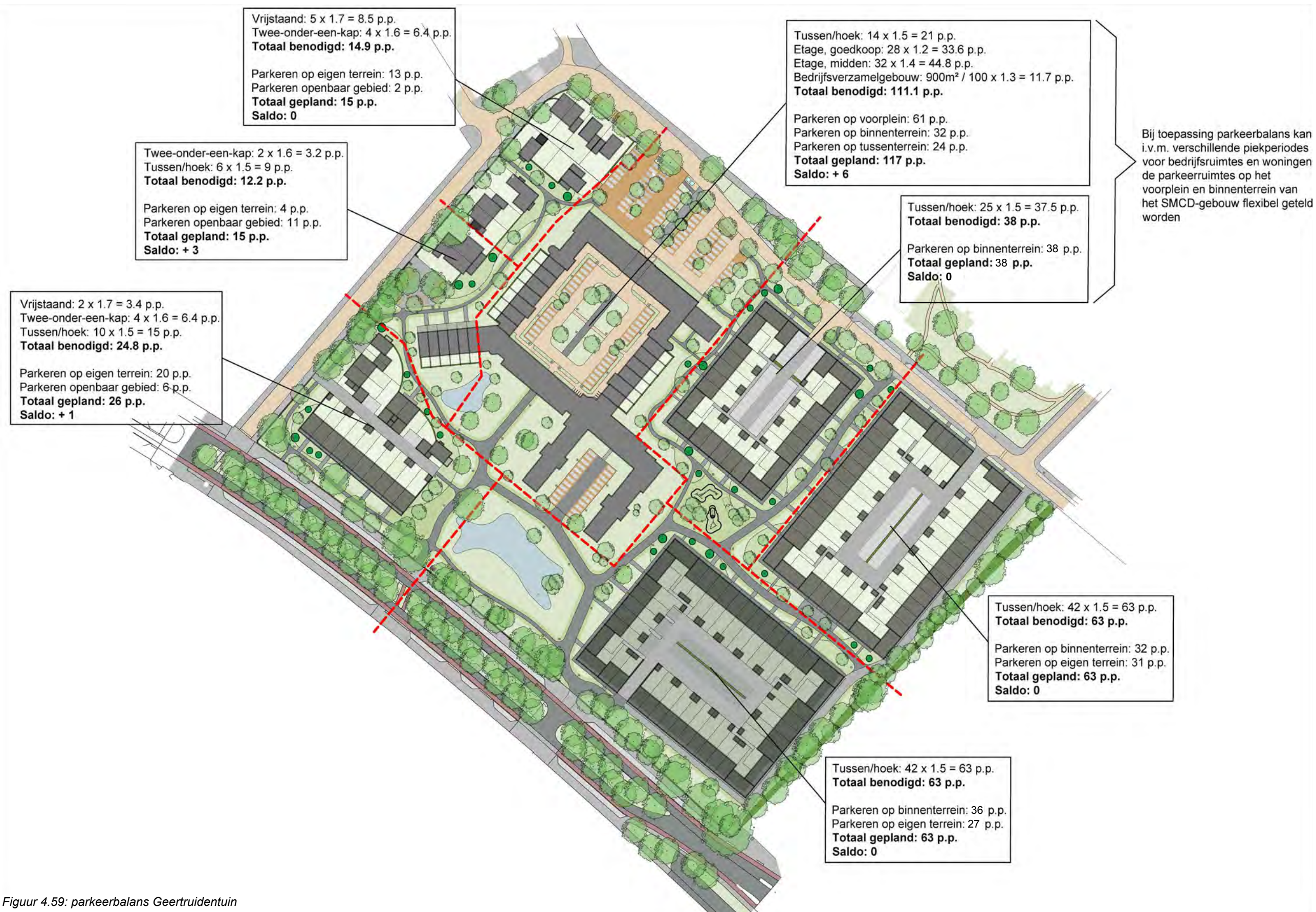
Conform de Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013 wordt inzicht gegeven in de parkeerbehoefte en parkeerbalans. De locatie Geertruidentuin is in de beleidsregel aangeduid als "tweede schil centrum". Hiervoor gelden de volgende parkeernormen (inclusief 0,3 aandeel bezoekers):

Functie	Eenheid	Norm
Wonen: koop, vrijstaand	woningen	1,7
Wonen: koop, twee-onder-een-kap	woningen	1,6
Wonen: koop, tussen/hoek	woningen	1,5
Wonen, koop, etage goedkoop	woningen	1,2
Wonen, koop, etage midden	woningen	1,4
Werken: bedrijfsverzamelgebouw *	100 m <sup>2</sup> bvo	1,3

\* Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven

Tabel .....: parkeernormen, 'tweede schil centrum'

Figuur 4.58: tabel parkeernormen



Figuur 4.59: parkeerbalans Geertruidentuin

#### Parkeren in de Geertruidentuin

De gemeentelijke parkeernorm zal zowel voor het aandeel bewoners- als bezoekersparkeren binnen de Geertruidentuin worden behaald.

#### Afmetingen en materialisatie van terreinverhardingen

Binnen het plangebied zijn nadere keuzes te maken over de breedtes van de fiets- en voetpaden, de verhardingssoort, het parkeerregime e.d. Deze keuzes zullen in het vervolgproces verder uitgewerkt worden.

#### Openbaar vervoer

De Geertruidentuin heeft een gunstige ligging vanwege de korte afstand tot het station en de bestaande openbaar vervoer (bus) verbindingen. Buslijn 5 halteert aan de halte Fesevurstraat. Op enkele minuten lopen van het plangebied ligt halte Dapperstraat aan de Hoge Hondstraat waar buslijnen 4 (Schalkhaar) en 165 (Raalte) halteren.

#### Verkeersonderzoek

Een nader verkeersonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

### 4.3.2 Privé-Openbaar

Bij het SMCD-gebouw hebben de appartementen op de begane grond dikwijls een eigen buitenruimte. Als deze buitenruimte grenst aan het park wordt een groene erfascheiding (haag) voorzien.

Voor de nieuwbouw blokken geldt dat er aan de achterzijde van de woningen en privé-tuin is met een eigen berging en opstelplaats voor de containers. Hierbij is er ook een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig.

Aan de parkzijde wordt een privé-strook van circa 1,5 meter uitgegeven aan de woning ten behoeve van de 'Delftse stoep', veranda's, geveltuintjes o.i.d.

Bij de meer 'open' bebouwing hebben de woningen ook allemaal een privé-tuin. De overgang tussen privé en openbaar wordt hier ingevuld met een 'groene' erfascheiding.



Figuur 4.60: situatietekening met overzicht privé- en openbare ruimte

### 4.3.3 Bijdrage van de Geertruidentuin aan de woningbouwbehoefte

Het aantal huishoudens en de woningbehoefte in Deventer neemt de komende jaren toe.

In de "Woonvisie Deventer 2018 Meer dan geWOON" wordt een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad van ongeveer 3.000 woningen in 10 jaar tijd genoemd.



Figuur 4.61

Voor 2018-2023 is er een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Geertruidentuin levert hieraan een belangrijke bijdrage door toevoeging van circa 215 woningen en appartementen.

Daarnaast worden eveneens diverse kwalitatieve doelstellingen geformuleerd welke zijn te clusteren onder de volgende noemers:

- het benutten van bestaande kwaliteiten in de stad;
- voor wie dient te worden gebouwd
- aan welke type woningen is behoefte
- duurzaamheid

#### Benutten van bestaande kwaliteiten in de stad:

- Versterking van bijzonder woningaanbod door transformatie van bestaande karakteristieke panden.
- Optimale benutting bestaande voorraad en bebouwing vanuit het oogpunt van duurzaamheid, identiteit en betaalbaarheid.
- Woonwijken en openbare ruimte zo inrichten dat ze toegankelijk zijn voor iedereen en informeel uitnodigen tot bewegen en ontmoeten.

De Geertruidentuin is bij uitstek een ontwikkeling welke een nieuw leven schenkt aan het SMCD-gebouw uit 1938 en de door het monumentale hekwerk omsloten terrein transformeert van massief volgebouwd ziekenhuis tot een aantrekkelijk groen woon- en verblijfsgebied in de stad. Daarbij wordt het introverte karakter van het terrein en gebouw omgevormd tot een toegankelijke wijk met doorgaande langzaam verkeersroutes.

#### Voor wie dient te worden gebouwd

- Kwalitatieve woonvraag, behoeften en mogelijkheden van de consument centraal
- Op dit moment zijn er voldoende sociale huur- en goedkope koopwoningen aanwezig.
- Bevorderen van doorstroming
- Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Inspelen op de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen en economische versterking van Deventer
- Mogelijkheden bieden voor pas afgestudeerden en jongwerkkenden.
- Een deel van het nieuwbouwprogramma bestaat uit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Het masterplan voor Geertruidentuin bevat een uitermate breed palet aan woningen en appartementen in diverse prijsklassen. Behalve de woningen in de nieuwbouwclusters worden in het bestaande SMCD-gebouw bijzondere woningen, kleine appartementen en commerciële ruimten voorzien. Ook zelfbouw binnen het stedenbouwkundig concept behoort tot de mogelijkheden.

Om het uiteindelijke programma te kunnen bepalen, zal gericht marktonderzoek worden gedaan. Belangstellenden welke zich hebben ingeschreven via de projectwebsite [www.geertruidentuin.nl](http://www.geertruidentuin.nl) zullen tijdig door Yore'M - het online marketingbedrijf van Synchroon worden benaderd om hun specifieke woonwensen aan te geven.



Figuur 4.62

#### Aan welk type woningen is behoefte

- Versterking economisch profiel door aanbieden van aantrekkelijke woningen, bijzondere woon(werk)milieus met onderscheidende kwaliteiten en ruimte voor creativiteit en innovatie. Met name in de schil rond de binnenstad. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar woningen nabij centrumvoorzieningen en het station en draagt bij aan verleiding van nieuwe inwoners zich in Deventer te vestigen; daarbij met name richten op de midden- en hogere inkomens om de draagkracht voor de voorzieningen te verhogen en de arbeidsmarkt te versterken.
- Innovatieve, duurzame en betaalbare woonconcepten
- Ontwikkeling van innovatieve en duurzame woonvormen
- Nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen

In Geertruidentuin wordt ruimte geboden aan ondernemende mensen. In het monumentale SMCD-gebouw wordt circa 900 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte voorzien op de begane grond van het poortgebouw. In de nieuwbouwclusters wordt een woningtypologie nagestreefd welke het mogelijk maakt om een bedrijf aan huis te vestigen, of gescheiden samen te wonen met je ouders, of aparte ruimte te creëren voor een bijzondere hobby.

#### Duurzaamheid

- Uitgangspunt nieuwbouw is aardgasloos bouwen, energiezuinige woningen en een klimaatbestendige woonomgeving. Dit levert een bijdrage aan comfortabel, gezond betaalbaar en veilig wonen.
- Verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Borging van ecologische kernkwaliteiten
- Gemeente Deventer is in 2050 een klimaatadaptatieve gemeente

De Geertruidentuin is opgezet als een overzichtelijke duurzame ontwikkeling met veel groen en bomen, waar het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, de auto te gast is met toch ruime mogelijkheid tot opladen van de elektrische auto bij de woning. Het groene karakter van de wijk met de waardevolle bomen waarborgt een rijke fauna en flora. De nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd en bijzonder hoogwaardig geïsoleerd. Het SMCD-gebouw wordt bouwfysisch aangepast naar huidige eisen zonder aantasting van het historische karakter

#### **4.3.4 Duurzaamheid**

Het aspect duurzaamheid is vanaf de start van de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Geertruidentuin meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is gasloos ontwikkelen. Alleen voor de herontwikkeling van het bestaande SMCD-gebouw is dit echter niet mogelijk.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal aangegeven worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente Deventer op het vlak van duurzaamheid. Uitgangspunt daarbij is dat duurzaamheid hand in hand gaat met betaalbaarheid en leefbaarheid.

Aan dit masterplan ligt de volgende ambitie ten aanzien van duurzaamheid-prestaties ten grondslag:

#### Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw is ervoor gekozen de woningen te ontwikkelen op basis van de toekomstige BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) of met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van Nul voor gebouwen met een woonfunctie.

#### SMCD-gebouw

Voor de renovatie van de bestaande gebouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 voor gebouwdelen met een woonfunctie. Het zichtbaar houden van de oorspronkelijke architectuur en gevels noopt tot het treffen van voorzieningen aan de binnenzijde van het pand.

#### Grondslag

Om deze prestatie te behalen wordt de Trias Energetica gevolgd waarbij gestreefd wordt naar:

1. Het energieverbruik beperken en verspilling tegen gaan;
2. Maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen;
3. Efficiënte inzet van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien;



Figuur 4.63: trias energetica

#### Uitwerking nieuwbouw

De nieuwe woningen worden qua bouwkundige- en technische installatie zodanig ontworpen dat de energiebehoefte minimaal is (maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup>). Vanuit de BENG-eis speelt de oriëntatie van de woningen hierbij een zeer grote rol, waarbij op noord- en zuid gerichte gevels een maximale bijdrage leveren. Echter in de huidige stedenbouwkundige structuur is dat niet overal mogelijk en zijn aanvullende maatregelen nodig. Verder wordt maximaal gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen waaronder PV-panelen en warmtepompen. Voor de woningen wordt (per individuele woning) een lucht/waterwarmtepomp voorzien. Daarbij is uitgangspunt dat maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup> per jaar aan fossiele brandstof nodig is voor verwarming, koeling, warmwater en installaties en het gebruik van gas kan worden vermeden.

#### Uitwerking SMCD-gebouw

Voor de woningen en de appartementen die in het bestaande gebouw worden gerealiseerd is het uitgangspunt eveneens een maximale isolatie én een forse opwaardering van de technische installaties. Voor de verwarming en warm-tapwaterbereiding worden individuele hoog rendement CV-ketels toegepast. Ventilatie is voorzien o.b.v. luchtkwaliteit in de verblijfsruimten. Daarnaast zijn op de verschillende daken ook PV-panelen geprojecteerd om zodoende het gewenste resultaat (EPC van 0,4) te behalen. Daarmee voldoet het historische gebouw aan de actuele maatstaven voor wat betreft duurzaamheid en prestaties.

#### Duurzaamheid openbare ruimte

Voor een duurzame openbare ruimte is het belangrijk om rekening te houden met de veranderende klimaatomstandigheden. Ons klimaat wordt warmer en natter, waarbij met name de piekmomenten extremer zullen worden. Om deze piekmomenten van hitte en hemelwater op te kunnen vangen is de Geertruidentuin als een landschappelijk klimaatadaptief park ontworpen.

#### Waterberging en aanleghoogten

Een landschappelijk park wordt gekenmerkt door reliëf; heuvels en laagtes met waterpartijen. Van nature ligt het SMCD-gebouw verhoogd in het park (circa 8.0 m +NAP), waardoor het op een soort van podium boven het maaiveld uitsteekt. Verder dient de Geertruidentuin aan te sluiten op de omringende bestaande infrastructuur van de stad (omringende bestratingen op circa 7.0m +NAP), welke in belangrijke mate bepalend is voor de toekomstige aanleghoogte/ vloerpeilen van de nieuwbouw. Ook zal de riolering van de nieuwbouw stromend dienen te worden aangesloten op de omringende hoofdstructuur in de Ceintuurbaan, H.J.P. Fesevurstraat en Van Calcarstraat. Tenslotte zullen de groene leefstraten tussen de bouwblokken in hoogte en profiel worden bepaald door een goede waterafvoer.

Een belangrijk onderdeel van het landschapspark is de aanwezigheid van waterpartij(en). Deze zijn ontworpen als belangrijke structuurdrager in het grote parkdeel en het zicht op het SMCD-gebouw zowel vanuit het park als vanaf de Ceintuurbaan. In de waterpartijen of stevige wadi's kan water geborgen worden in piekperiodes, zodat het park verder droog blijft. Door meer met het reliëf te spelen ontstaan er heuvels die het park karakter een ruimtelijker gevoel geven. In het park wordt door middel van retentievijvers/ grote wadi's en infiltratierioleringen onder verharding op twee manieren een duurzame oplossing gezocht om perioden van extreme regenval op te vangen.



Figuur 4.64: referentiebeeld wadi



Beide voorzieningen vormen buffers waar tijdelijk een extreme hoeveelheid hemelwater opgevangen kan worden en verspreid over een langere tijd kan infiltreren in de bodem. Hierdoor blijft de rest van het park droog. De retentievijvers/grote wadi's bedienen hierbij het parkdeel, de infiltratieroleringen bedienen de binnenhoven en het Carré (de binnenplaats van het SMCD-gebouw). De benodigde hoeveelheid aan voorzieningen en plaats daarvan is voorts sterk afhankelijk van opbouw en doorlatendheid van de bodem ter plaatse. Gelet op de bodemsoort en eventuele andere factoren wordt ervoor gezorgd dat er voldoende fysieke capaciteit voorhanden is binnen het plangebied.

#### Ecologie

In de verdere uitwerking zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuur-inclusief bouwen (nieuwe geïntegreerde kunstmatige nestelgelegenheden voor gierzwaluw en huismus).



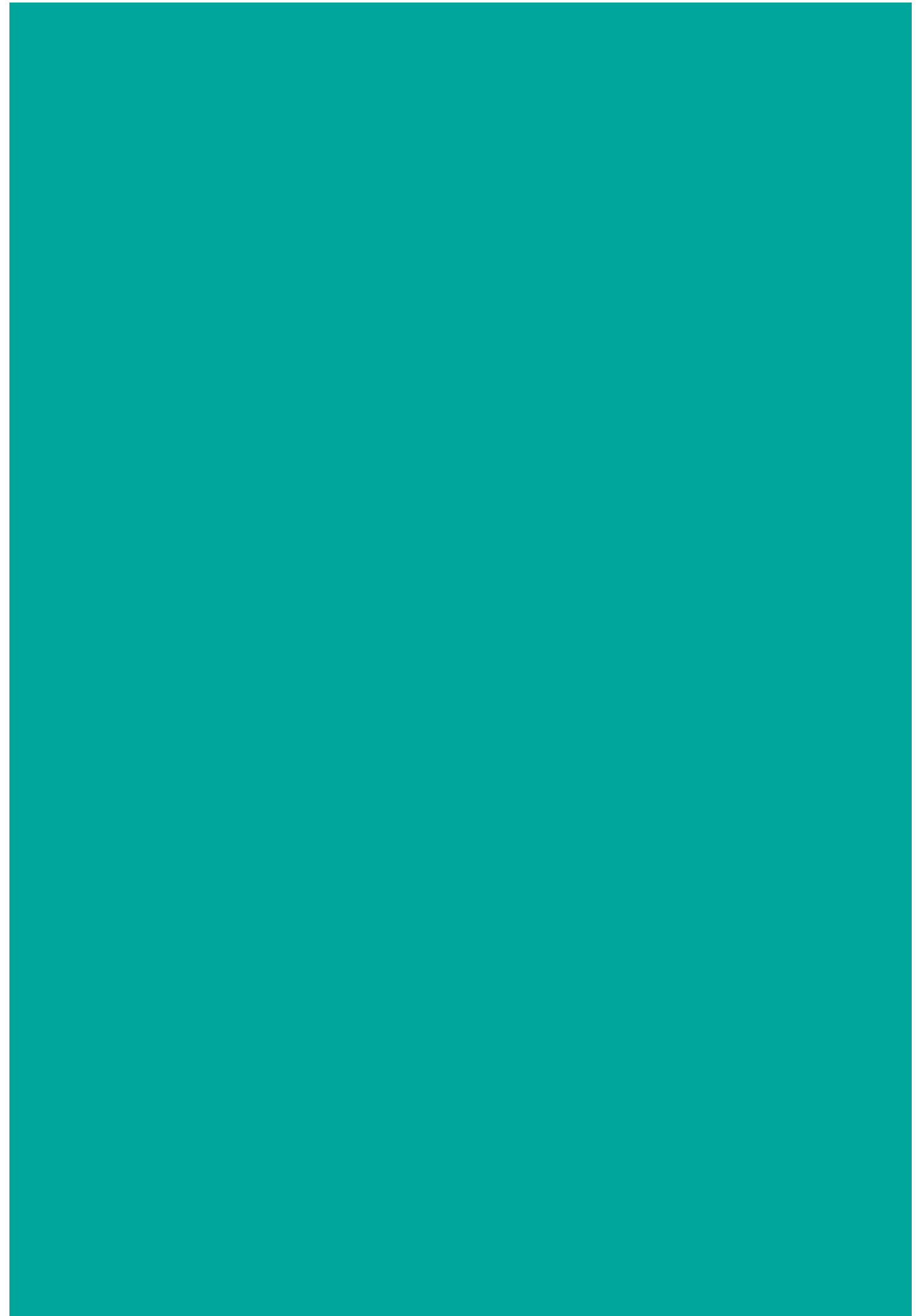
*Figuur 4.65: voorbeelden nestelgelegenheden*

#### **4.4 Tot slot**

Na vaststelling door het College van burgemeester en wethouders van het concept-masterplan worden omwonenden, diverse belangengroepen en belangstellenden uitgenodigd om kennis te nemen van dit concept en hun bevindingen kenbaar te maken.

De reacties worden waar mogelijk verwerkt in een definitief masterplan. Het definitieve masterplan wordt vervolgens uitgewerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Na instemming door het College van burgemeester en wethouders wordt het ontwerp-bestemmingsplan formeel ter inspraak gelegd en bestaat er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen

Eventuele ingediende zienswijzen worden met een advies verwerkt waarna het bestemmingsplan door B&W ter definitieve vaststelling aan de Raad wordt aangeboden.





**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven

**Compositie 5**  
stedenbouw bv

Peters & Lammerink

**a r c h i t e c t e n**



**Geertruidentuin**

## **Persbericht – EMBARGO tot 25 april 2018**

### **Geertruidentuin: wonen in een park**

**Op de plek van het vroegere Geertruidenziekenhuis komen in totaal circa 215 woningen in een groene, historische omgeving vlakbij het centrum. Ontwikkelaar Synchron wil het gebied ontwikkelen onder de naam Geertruidentuin.**

Het college is akkoord met het concept masterplan. Hierover gaan Synchron en de gemeente samen met omwonenden en andere belanghebbenden in gesprek. Voor de woningbouw is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Verantwoordelijk wethouder Frits Rorink: "Ik ben blij dat de Geertruidenlocatie nu van de grond komt. Het masterplan biedt een mooie mix van oud en nieuw waarbij het mooie oude ziekenhuis behouden blijft. Dat alles zeer duurzaam en in het groen. Ik vind deze ontwikkeling een aanwinst voor Deventer."

Synchron: "De planvorming heeft veel tijd in beslag genomen. Samen met de gemeente is zeer zorgvuldig onderzocht hoe we een prachtig en technisch haalbaar plan op deze bijzondere plek in de stad kunnen realiseren."

#### **Openbaar park**

De karakteristieke omheining en het monumentale ziekenhuisgebouw blijven behouden. Op het terrein aan de Ceintuurbaan komen daarnaast nieuwe koopwoningen. Om de bebouwing heen komt een openbaar park met fiets- en wandelpaden. Bomen met hoge stam zorgen daarin voor een open karakter.

#### **Voormalig ziekenhuis**

In het voormalige ziekenhuisgebouw zijn 20 (woon-werk)woningen, 60 appartementen en circa 900 m<sup>2</sup> aan ruimte voor bedrijfjes of ateliers voorzien. Door de binnenplaats komt een fietsroute die aansluit op de Schoutenweg. De woningen en appartementen worden energiezuinig uitgevoerd. De appartementen worden ontwikkeld in verschillende prijsklassen vanaf circa 140.000 euro.

#### **Nieuwbouw**

Het plan telt vijf woonclusters met in totaal circa 135 koopwoningen. De woningen variëren van twee tot vier verdiepingen en krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Op enkele plaatsen kan men een woning zelf of met anderen ontwerpen. De nieuwbouwwoningen zijn gasloos en duurzaam in prijsklassen vanaf circa 250.000 euro.

Meer informatie is te vinden op [www.geertruidentuin.nl](http://www.geertruidentuin.nl)

**// Einde persbericht //**



