

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Chw Marke Zuid

Notagegevens

| | |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 14-03-2023 |
| Notanummer | : 2022-1176 |
| Datum | : 14-03-2023 |
| Programma | : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Grijzen, |
| Bijlage(n) | : Link digitale bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.docx,Nota van wijzigingen bestemmingsplan Chw Marke Zuid.doc |

Parafering

27-02-2023: Wethouder08-03-2023: Wethouder09-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 09-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 08-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

16-03-2023

B & W d.d.: 14-03-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het vaststellingsbesluit (13 juli 2022) Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'), als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Marke Zuid', te wijzigen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
2. De raad voor te stellen het vaststellingsbesluit (13 juli 2022) bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' te wijzigen conform de nota van wijzigingen
3. Geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid')
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De gemeenteraad wordt gevraagd het genomen besluit op 13 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' te wijzigen conform de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Chw Marke Zuid'.

Op 13 juli 2022 is het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' vastgesteld. Het plan betreft het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en drie kunstgras korfbalvelden. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan is door drie appellanten beroep ingesteld. De gemeente heeft besloten ongeacht de uitkomst van de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State de appellanten tegemoet te willen komen door het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan Chw Marke Zuid en het beeldkwaliteitsplan Marke Zuid) aan te passen in het voordeel van de appellanten en de omwonenden. Met één van de appellanten is een constructief overleg gevoerd. Deze appellant heeft de wens dat er nog een extra boom geplant wordt in het gebied tussen de nieuwe sporthal en zijn tuin. De gemeente gaat zich inspannen om hier een extra boom te planten.

Het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' is een flexibel bestemmingsplan met een ruim bouwvlak van circa. 15000 m² met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Binnen het bouwvlak kan het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe sporthal worden gerealiseerd. Inmiddels is het plan concreter en is er meer duidelijkheid over de werkelijke toekomstige posities van de nieuwe gebouwen en de sportvelden. Dit betekent dat een deel van de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt niet gaat worden benut. Met de (in deze beslisnota) voorgestelde wijzigingen aan het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' wordt vooral de positie van de sporthal, sportvelden en de parkeerplaats concreter vastgelegd. De gebouwen en de sportvelden kunnen hierdoor minder dicht bij de omliggende woningen worden gerealiseerd. Tevens is het akoestische onderzoek "Geluid door activiteiten" uitgevoerd op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan. Met de wijzigingen wordt meer rechtszekerheid geboden en wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van appellanten en de omwonenden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van de realisatie van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en drie kunstgras korfbalvelden aan de Marke Zuid om er zo voor te zorgen dat er goede schoolhuisvesting voor VMBO-onderwijs is in Deventer en goede sportvoorzieningen voor zowel de school als voor de sportverenigingen komen.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Crisis- en herstelwet,
- * Vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Marke Zuid d.d. 13 juli 2022.

Betrokken partijen en participatie

Het herstelbesluit is opgesteld op basis van de ingediende beroepsschriften. Op 1 februari 2023 is er overleg geweest met de klankbordgroep. Hier werd met name ingegaan op de buiteninrichting van de Marke Zuid. Eind maart is er een inloop bijeenkomst voor de buurt. Hier wordt ingegaan op het ontwerp van school, sporthal, terrein en zal ook aandacht zijn voor de beoogde wijzigingen aan het vaststellingsbesluit Marke Zuid.

Betrokken partijen en participatie reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'

- Er is vooroverleg geweest met de provincie en het waterschap.
- Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en eenieder heeft de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen.

- Er is een bewonersavond georganiseerd.
- Er is overleg geweest met de klankbordgroep over de plannen. In de klankbordgroep zitten omwonenden en deze klankbordgroep is vlak na de bewonersavond ontstaan. Op basis van de gesprekken met de klankbordgroep (21-12-21 en 17-01-22) is de in- en uitrit verplaatst van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat. Hiermee wordt de Keurkampstraat ontlast en ontstaat er een directere verbinding (via Ludgerstraat) met de Lebuïnuslaan. De in- en uitrit gaat daarmee door de gereserveerde woningbouwlocatie. Deze uitkomst is een compromis en er is niet gekozen voor een extra in- en uitrit aan de Lebuïnuslaan, zoals de voorkeur heeft van de klankbordgroep. Het uitgangspunt is om geen extra in- en uitritten te creëren aan de Lebuïnuslaan, omdat dat vanuit verkeerkundig oogpunt onwenselijk is. Op 7-3-22 is er een overleg geweest met de klankbordgroep waar zij zijn geïnformeerd over o.a. de wijziging in de bouwhoogte van de school.

Argumenten voor en tegen

Wijzigen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:

Argumenten voor:

- * De wijzigingen aan het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan Chw Marke Zuid en beeldkwaliteitsplan Marke Zuid) zijn in het voordeel van de appellanten en omwonenden;
- * Het concreter vastleggen van het plan leidt tot meer rechtszekerheid voor de appellanten en omwonenden;

Argumenten tegen:

- * Het alternatief is om eerst de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State af te wachten.

Geen toepassing geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure:

Er is een zienswijze periode geweest voor het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'. Nu wordt er geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld, maar het vaststellingsbesluit (13 juli 2022) wordt op basis van de ingediende beroepsschriften gewijzigd in het voordeel van de appellanten en de omwonenden.

Het plan wordt concreter vastgelegd en de planologische ruimte wordt ingeperkt. Alles wat na vaststelling van het herstelbesluit planologisch gezien mogelijk is was ook mogelijk met het vaststellingsbesluit (13 juli 2022). Vanwege deze voorgaande redenen is ervoor gekozen geen toepassing te geven aan de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Financiële consequenties en dekking

Het voorgestelde besluit heeft geen directe financiële gevolgen. De grond is in eigendom van de gemeente Deventer en Stichting Carmelcollege. De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling en bouw voor zowel de school en de sporthal. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor de nieuwbouw van de school is in december 2017 een budget beschikbaar gesteld. Het budget is gebaseerd op de VNG-norm voor school huisvesting is € 25,5 mln. Het deel van de van de bestemmingsplankosten voor de nieuwbouw van de sporthal en sportvelden worden gedekt uit het budget voor de nieuwbouw sporthal dat is afgrond € 8,3 mln. Het budget voor de sporthal is vanaf 2018 opgenomen in de begroting. Voor de buiteninrichting en verplaatsen van de verenigingen is € 1,63 mln. beschikbaar. Vanwege de bouwkostenstijging en de wens van de gemeenteraad om de school BREEAM excellent en energieneutraal te bouwen komt er

nog een apart raadsvoorstel om deze budgetten aan te vragen.

Openbaarmaking en communicatie

- * De nota en het besluit worden openbaar gemaakt;
- * Informatie wordt gepubliceerd op de website: www.deventer.nl/demarke;
- * Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- * Eind maart is een bijeenkomst voor de buurt. Tijdens deze bijeenkomst is er de ruimte om de wijzigingen toe te lichten.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- * Na het collegebesluit worden de stukken aangeboden aan de gemeenteraad;
- * Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over het op 13 juli 2022 vastgestelde besluit bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' te wijzigen overeenkomstig de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
- * Het herstelbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- * Tegen het herstelbesluit kan beroep worden ingesteld. Daarnaast worden appellanten en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, overeenkomstig het bepaalde in 6:19, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht, van dit besluit in kennis gesteld.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Chw Marke Zuid
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2022-1176
Datum B en W besluit : 14-03-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

De gemeenteraad wordt gevraagd het genomen besluit op 13 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' te wijzigen conform de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Chw Marke Zuid'.

Op 13 juli 2022 is het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' vastgesteld. Het plan betreft het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en drie kunstgras korfbalvelden. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan is door drie appellanten beroep ingesteld. De gemeente heeft besloten ongeacht de uitkomst van de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State de appellanten tegemoet te willen komen door het bestemmingsplan aan te passen in het voordeel van de appellanten en de omwonenden. Met één van de appellanten is een constructief overleg gevoerd. Deze appellant heeft de wens dat er nog een extra boom geplant wordt in het gebied tussen de nieuwe sporthal en zijn tuin. De gemeente gaat zich inspannen om hier een extra boom te planten.

Het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' is een flexibel bestemmingsplan met een ruim bouwvlak van circa 15000 m² met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Binnen het bouwvlak kan het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe sporthal worden gerealiseerd. Inmiddels is het plan concreter en is er meer duidelijkheid over de werkelijke toekomstige posities van de nieuwe gebouwen en de sportvelden. Dit betekent dat een deel van de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt niet gaat worden benut. Met de in deze beslisnota voorgestelde wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' wordt vooral de positie van de sporthal, sportvelden en de parkeerplaats concreter vastgelegd. De gebouwen en de sportvelden kunnen hierdoor minder dicht bij de omliggende woningen worden gerealiseerd. Tevens is het akoestische onderzoek "Geluid door activiteiten" uitgevoerd op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan. Met de wijzigingen wordt meer rechtszekerheid geboden en wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van appellanten en de omwonenden.

Raadsvoorstel

1. Het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 juli 2022 tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'), als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Marke Zuid', te wijzigen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
2. Het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' te wijzigen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
3. Geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid')

Kern raadsvoorstel

Op 13 juli 2022 is het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' vastgesteld. Het plan betreft het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en 3 kunstgras korfbalvelden. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. De gemeente heeft besloten ongeacht de uitkomst van de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State de appellanten tegemoet te willen komen door het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan Chw Marke Zuid en het

beeldkwaliteitsplan Marke Zuid) aan te passen in het voordeel van de appellanten en de omwonenden.

Beschrijving plan

Het bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van de locatie de Marke Zuid van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) te Deventer. Het plan betreft het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en een sportveld. Het sportveld zal bestaan uit drie kunstgras korfbalvelden. De randvoorwaarden van de ontwikkeling worden verder ingekaderd met het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' en het beeldkwaliteitsplan is apart vastgesteld door de gemeenteraad.

De huidige schoolgebouwen aan de Marke Zuid en Marke Noord van de vmbo-tak van het Etty Hillesum Lyceum zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van het huidige onderwijsconcept. In december 2017 besloot de Raad een bouwkrediet beschikbaar te stellen voor de vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw op de Marke Zuid. In 2019 volgde het besluit om ook het schoolgebouw op de Marke Noord bij de nieuwbouw van het schoolgebouw op de Marke Zuid te betrekken.

Op dit moment bevindt zich ten noorden van De Marke Noord de sporthal 'De Keizerslanden' en deze sporthal is sterk verouderd en aan het eind van zijn levensduur. De gemeente heeft besloten dat er nieuwbouw gaat plaatsvinden ter vervanging van deze sporthal. Ook de huidige sportvoorziening van het Etty Hillesum Lyceum aan de Marke Zuid is toe aan vervangende nieuwbouw. Er wordt één sporthal gerealiseerd, welke door zowel de sportverenigingen als door het Etty Hillesum Lyceum kan worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van de realisatie van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en drie kunstgras korfbalvelden aan de Marke Zuid om er zo voor te zorgen dat er goede schoolhuisvesting voor VMBO-onderwijs is in Deventer en goede sportvoorzieningen voor zowel de school als voor de sportverenigingen komen.

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Crisis- en herstelwet,
- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw022-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Wijzigen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:

Argumenten voor:

- * De wijzigingen aan het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan Chw Marke Zuid en beeldkwaliteitsplan Marke Zuid) zijn in het voordeel van de appellanten en omwonenden;
- * Het concreter vastleggen van het plan leidt tot meer rechtszekerheid voor de appellanten en omwonenden;

Argumenten tegen:

- * Het alternatief is om eerst de behandeling van de beroepszaak bij de Raad van State af te wachten.

Geen toepassing geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de

zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure:

Er is een zienswijze periode geweest voor het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'. Nu wordt er geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld, maar het vaststellingsbesluit (13 juli 2022) wordt op basis van de ingediende beroepsschriften gewijzigd in het voordeel van de appellanten en de omwonenden.

Het plan wordt concreter vastgelegd en de planologische ruimte wordt ingeperkt.

Alles wat na vaststelling van het herstelbesluit planologisch gezien mogelijk is was ook mogelijk met het vaststellingsbesluit (13 juli 2022). Vanwege deze voorgaande redenen is ervoor gekozen geen toepassing te geven aan de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Betrokken partijen en participatie

Het herstelbesluit is opgesteld op basis van de ingediende beroepsschriften. Op 1 februari 2023 is er overleg geweest met de klankbordgroep. Hier werd met name ingegaan op de buiteninrichting van de Marke Zuid. Eind maart is er een inloop bijeenkomst voor de buurt. Hier wordt ingegaan op het ontwerp van school, sporthal, terrein en zal ook aandacht zijn voor de beoogde wijzigingen aan het vaststellingsbesluit Marke Zuid.

Betrokken partijen en participatie reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'

- Er is vooroverleg geweest met de provincie en het waterschap.
- Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en eenieder heeft de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen.
- Er is een bewonersavond georganiseerd.
- Er is overleg geweest met de klankbordgroep over de plannen. In de klankbordgroep zitten omwonenden en deze klankbordgroep is vlak na de bewonersavond ontstaan. Op basis van de gesprekken met de klankbordgroep (21-12-21 en 17-01-22) is de in- en uitrit verplaatst van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat. Hiermee wordt de Keurkampstraat ontlast en ontstaat er een directere verbinding (via Ludgerstraat) met de Lebuïnuslaan. De in- en uitrit gaat daarmee door de gereserveerde woningbouwlocatie. Deze uitkomst is een compromis en er is niet gekozen voor een extra in- en uitrit aan de Lebuïnuslaan, zoals de voorkeur heeft van de klankbordgroep. Het uitgangspunt is om geen extra in- en uitritten te creëren aan de Lebuïnuslaan, omdat dat vanuit verkeerkundig oogpunt onwenselijk is. Op 7-3-22 is er een overleg geweest met de klankbordgroep waar zij zijn geïnformeerd o.a. over de wijziging in de bouwhoogte van de school.

Financiële consequenties

Het voorgestelde besluit heeft geen directe financiële gevolgen. De grond is in eigendom van de gemeente Deventer en Stichting Carmelcollege. De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling en bouw voor zowel de school en de sporthal. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor de nieuwbouw van de school is in december 2017 een budget beschikbaar gesteld. Het budget is gebaseerd op de VNG-norm voor school huisvesting is € 25,5 mln. Het deel van de van de bestemmingsplankosten voor de nieuwbouw van de sporthal en sportvelden worden gedekt uit het budget voor de nieuwbouw sporthal dat is afgrond € 8,3 mln. Het budget voor de sporthal is in 2018 opgenomen in de begroting. Voor de buiteninrichting en verplaatsen van de verenigingen is € 1,63 mln. beschikbaar. Vanwege de bouwkostenstijging en de wens van de gemeenteraad om de school BREEAM excellent en energieneutraal te bouwen komt er nog een apart raadsvoorstel om deze budgetten aan te vragen.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:


- * publiceren van het het wijzigingsbesluit in het digitale Gemeentebled;

- * het herstelbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
- * Tegen het herstelbesluit kan beroep worden ingesteld. Daarnaast worden appellanten en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, overeenkomstig het bepaalde in 6:19, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht, van dit besluit in kennis gesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Chw Marke Zuid
Voorstelnummer : 2022-1176
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-03-2023, nummer 2022-1176

BESLUIT

1. Het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 juli 2022 tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'), als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Marke Zuid', te wijzigen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
2. Het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' te wijzigen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'
3. Geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid')

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Nota van wijzigingen bestemmingsplan

<Bestemmingsplan Chw Marke Zuid
en Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid>

Gemeente Deventer
<Maart en 2023>

Inhoud

| | |
|---|---|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' | 3 |
| a) Toelichting..... | 3 |
| b) Regels..... | 3 |
| c) Bijlagen bij de regels..... | 4 |
| d) Verbeelding bestemmingsplan Chw Marke Zuid | 4 |
| 3. Wijzigingen beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (4.1.3 van de toelichting)..... | 5 |
| e) Beschrijving ruimtelijk model..... | 5 |

1. Inleiding

De wijzigingen van het besluit van de gemeenteraad van Deventer d.d. 13 juli 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- Toelichting van het bestemmingsplan
- De bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan
- De regels van het bestemmingsplan
- De bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan
- De verbeelding van het bestemmingsplan
- Het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid')

In hoofdstuk 2 zijn alle wijzigingen aan het bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' opgesomd. In hoofdstuk 3 staan de wijzigingen aan het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid'.

2. Wijzigingen bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid'

a) Toelichting

- Paragraaf 2.2 Beschrijving toekomstige situatie: geheel nieuwe beschrijving.
- Paragraaf 3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking: compleet anders.
- Paragraaf 3.4.7 Bomenbeleidsplan: De tekst is aangepast en uitgebreid.
- Paragraaf 4.1.3 Beschrijving ruimtelijk model: andere afbeelding en wijzigingen in de tekst.
- Paragraaf 4.1.4 Beeldkwaliteit: tekst onder kop "Aanvullende uitgangspunten openbare ruimte" aangepast.
- Paragraaf 4.3.2 Bedrijven en milieuzonering: compleet anders.
- Paragraaf 4.3.3 Lichthinder: nieuwe paragraaf.
- Paragraaf 4.3.4 Geluid: onderdeel "Geluid door activiteiten" is nieuw.
- Paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren: grotendeels anders.
- Paragraaf 5.2.2 Functieregels: en er zijn functies toegevoegd.
- Paragraaf 5.2.3 Functieaanduidingen is nieuw.
- Paragraaf 5.2.6 Algemene regels: is aangepast.
- Paragraaf 5.2.4 Bouwregels aangepast: er zijn nieuwe bouwregels toegevoegd.

Bijlagen bij toelichting

- "Bijlage 8 Akoestisch onderzoekgeluid door activiteiten" is nieuw.

b) Regels

Hoofdstuk 2 Functieregels

- Artikel 3 "Groen - Marke Zuid" is nieuw.
- Artikel 4 "Horeca - 3b". De functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - motorrijtuigen parkeren uitgesloten' en 'specifieke vorm van verkeer – fietsparkeren uitgesloten' zijn toegevoegd.
- Artikel 5 "Maatschappelijk". De functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - motorrijtuigen parkeren uitgesloten' en 'specifieke vorm van verkeer – fietsparkeren uitgesloten' zijn toegevoegd.

- Artikel 6 "Sport" is aangepast. Lid b is nieuw en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - motorrijtuigen parkeren uitgesloten' en 'specifieke vorm van verkeer – fietsparkeren uitgesloten' zijn toegevoegd.
- Artikel 7 "Sport - binnensport geluidsdichte ruimte" is nieuw.

Hoofdstuk 3 *Bouwregels*

- Artikel 8 Bouwregel-05 is aangepast. "8.1.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*" is aangepast. Verder is "8.1.3 Specifieke bouwregel lichtmasten" toegevoegd. De voorwaardelijke verplichtingen: "Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek", "Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen" en de "Voorwaardelijke verplichting waterberging" zijn uit deze bouwregel geschrapt. Deze drie voorwaardelijke verplichtingen staan bij de "Algemene gebruiksregels".
- Artikel 9 Bouwregel-25 is nieuw.
- Artikel 9 Bouwregel-44 is nieuw.

Hoofdstuk 5 *Algemene regels*

- Artikel 14 Algemene gebruiksregels is aangepast.
 - 14.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen. Deze geldt nu ook ter plaatse van de nieuwe functie "Sport - binnensport geluidsdichte ruimte".
 - 14.3 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek. Deze geldt nu ook ter plaatse van de nieuwe functie "Sport - binnensport geluidsdichte ruimte".
 - 14.5 Voorwaardelijke verplichting versterken en in stand houden groenstrook" is grotendeels anders.
 - 14.6 "Voorwaardelijke verplichting slopen" is nieuw.
- Artikel 15 "Regels parkeren auto's en fietsen, laden en lossen" is nieuw en vervangt de "Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen".

c) Bijlagen bij de regels

- Bijlage 4. "Groenstroken Keurkampstraat en Hademanstraat" is nieuw en hoort bij 12.2 "Voorwaardelijke verplichting versterken en in stand houden groenstrook".
- Bijlage 5. "Nota Parkeernormen 2013" is nieuw en hoort bij Artikel 15 "Regels parkeren auto's en fietsen, laden en lossen".
- Bijlage 6. "Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer" (2015)" is nieuw en hoort bij Artikel 15 "Regels parkeren auto's en fietsen, laden en lossen".

d) Verbeelding bestemmingsplan Chw Marke Zuid

- De bouwvlakken zijn veranderd. Er is een apart bouwvlak voor de school en een apart bouwvlak voor de sporthal opgenomen. Hiermee is de locatie van de gebouwen specifiek vastgelegd.
- Functie 'Groen - Marke Zuid' is nieuw.
- Functie 'Sport - binnensport geluidsdichte ruimte' is nieuw.
- De functie "Maatschappelijk" is weggehaald ter plaatse van het bouwvlak van de sporthal.
- Bouwregel-25 is nieuw.
- Bouwregel-44 is nieuw.
- De functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - motorrijtuigen parkeren uitgesloten" is nieuw.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsparkeren uitgesloten' is nieuw.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - sportveld' is verplaatst en zit verder van de woningen af.
- De functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast' is verplaatst en zit verder van de woningen af.

3. Wijzigingen beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (4.1.3 van de toelichting).

e) Beschrijving ruimtelijk model

- Paragraaf 4.1.3 Beschrijving ruimtelijk model: andere afbeelding en meerdere wijzigingen in de tekst.
- Paragraaf 4.1.4 Beeldkwaliteit: tekst onder kop “Aanvullende uitgangspunten openbare ruimte” aangepast.

Link digitale bestemmingsplan 'Chw Marke Zuid' en het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw022-VG01>