

## RAADSBSLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan herinrichting locatie Marke Zuid voor het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en een sportveld.  
**Voorstelnummer** : 2022-480  
**Raadstafel d.d.** : 29 juni 2022  
**Raadsvergadering** : 13 juli 2022

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-06-2022, nummer 2022-480

## BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen Marke Zuid vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid') vast te stellen vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Marke Zuid';
3. Het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
5. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marke Zuid.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 juli 2022

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Bestemmingsplan herinrichting locatie Marke Zuid voor het realiseren van een nieuw schoolgebouw, een sporthal en een sportveld.
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2022-480
Datum B en W besluit	:	21-06-2022
Team	:	DEV-PRO

### Inleiding

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 10 februari tot en met woensdag 23 maart 2022 ter inzage gelegen en er zijn 11 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een paar wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht (zie reactienota zienswijzen). Verder is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan was de bouwhoogte van maximaal 13 meter opgenomen. Deze hoogte blijkt onvoldoende om het gewenste gebruikersresultaat te bereiken. Daarom is in de rechterhelft van het bouwvlak, waar de school komt, is een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximum goothoogte van 14 meter opgenomen. De linkerhelft van het bouwvlak, waar de sporthal komt, is niet gewijzigd en daar geldt de bouwhoogte van maximaal 13 meter.

### Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen Marke Zuid vast te stellen
2. Het Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid') vast te stellen vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Marke Zuid'
3. Het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' gewijzigd vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
5. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marke Zuid

### Kern raadsvoorstel

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 wordt 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 het onderwijs 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-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1: De reactienota zienswijzen Marke Zuid vast te stellen; Er zijn 11 zienswijzen ingediend en deze hebben geleid tot een paar aanpassingen aan het bestemmingsplan (zie reactienota zienswijzen). Er is voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. Tevens is preciezer vastgelegd waar de lichtmasten mogen worden geplaatst met het opnemen van een bouwaanduiding 'lichtmasten' rondom de sportvelden.

Besluitpunt 2: Het Beeldkwaliteitsplan Marke zuid vast te stellen vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad en heeft een aanvullende werking op de welstandsregels die gelden voor het plangebied 'Marke Zuid'. In het Beeldkwaliteitsplan is de positionering van het schoolgebouw, sportgebouw en de sportvelden bepaald.

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, want de klankbordgroep heeft de voorkeur voor een ontsluiting van het plangebied aan de Lebuïnuslaan. Een extra in- en uitrit aan de Lebuïnuslaan is verkeerskundig gezien onwenselijk, omdat dat de verkeersdoorstroming van de Lebuïnuslaan (hoofdontsluitingsweg) zou verstoren. 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.

Besluitpunt 3: het Chw bestemmingsplan Marke Zuid vast te stellen.  
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 het college van B&W aanvankelijk 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. Er wordt één sporthal gerealiseerd, welke door zowel de sportverenigingen als door het Etty Hillesum Lyceum kan worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs.

Besluitpunt 4: geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van

kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

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. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Besluitpunt 5: de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marke Zuid.

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden.

### **Betrokken partijen en participatie**

- Er is een bewonersavond georganiseerd en er zijn meerdere overleggen geweest met de klankbordgroep over de plannen.
- De provincie Overijssel heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.
- Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de waterhuishouding.

### **Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een paar aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

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.

### **Betrokkenheid raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- \* publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebd;
- \* het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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



M.A. Kossen



R.C. König

# Reactienota Zienswijzen

## Chw bestemmingsplan Marke Zuid

Gemeente Deventer  
Juni 2022

# INHOUDSOPGAVE

## Inhoud

<b>1)</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
	ZIENSWIJZEN .....	3
	LEESWIJZER.....	3
<b>2)</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	4
	ZIENSWIJZE 1.....	4
	ZIENSWIJZE 2.....	7
	ZIENSWIJZE 3.....	9
	ZIENSWIJZE 4.....	13
	ZIENSWIJZE 5.....	15
	ZIENSWIJZE 6.....	17
	ZIENSWIJZE 7.....	20
	ZIENSWIJZE 8.....	21
	ZIENSWIJZE 9.....	23
	ZIENSWIJZE 10.....	26
	ZIENSWIJZE 11.....	26
	BIJLAGE 1: 3D-MODEL SCHADUWHINDER.....	30
<b>3)</b>	<b>AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....</b>	<b>31</b>

# 1) INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 1-2-2022 besloten het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 10 februari 2022 tot en met woensdag 23 maart 2022 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 11 zienswijzen ingediend.

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

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

### Wijzigingen in de regels

1. In de rechterhelft (oostzijde) van het bouwvlak (waar het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd) is de maximum bouwhoogte en maximumgothoogte gewijzigd naar een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximumgothoogte van 14 meter (zie hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen).
2. Er is een voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat deze duurzaam in stand wordt gehouden.
3. Er is vastgelegd dat lichtmasten alleen zijn toegestaan in het gebied rondom de sportvelden. Hiervoor is Bouwregel-5 gewijzigd en is de bouwaanduiding 'lichtmasten' toegevoegd.
4. Het begrip 'artikel 1.8 bedrijfsvloeroppervlakte' is toegevoegd.

### Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

1. In de rechterhelft (oostzijde) van het bouwvlak (waar het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd) is de maximum bouwhoogte en maximumgothoogte gewijzigd naar een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximumgothoogte van 14 meter.
2. In het bestemmingsplan is een bouwaanduiding 'lichtmasten' toegevoegd om ervoor te zorgen dat alleen in het gebied rondom de sportvelden lichtmasten zijn toegestaan.

### Wijzigingen in de toelichting

1. Twee bijlagen van de toelichting zijn aangepast. 1. De notitie 'Resultaten wegverkeerslawaaï met hogere bouwhoogte' is toegevoegd aan het eerder uitgevoerde "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. 2. Vanwege het geactualiseerde rekeninstrument AERIUS Calculator is het stikstofonderzoek voor het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' geüpdatet en deze nieuwe versie toegevoegd.
2. Er zijn tekstuele wijzigingen aangebracht in de paragrafen 2.2, 4.1, 6.2 en 6.3 van de toelichting.

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marke Zuid. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).



## 2) Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' heeft ter inzage gelegen van donderdag 10 februari tot en met woensdag 23 maart 2022. Binnen deze termijn zijn 11 zienswijzen binnengekomen:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn daarmee ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### Zienswijze 1

#### Samenvatting

##### *De verkeersstroom in de omgeving*

- a) De reclamant maakt zich zorgen over de verkeersstromen die gepaard gaat met het vestigen van een sporthal en sportvelden in de woonwijk.
  1. Reclamant vindt het onbegrijpelijk de inrit voor zowel auto's als fietsen niet rechtstreeks aan de Lebuïnuslaan (parallelweg) wordt ontsloten.
  2. De reclamant vindt het logischer en passender dat de parkeerplaatsen aan de noordkant van het schoolgebouw worden gesitueerd i.p.v. aan de zuidkant van het schoolgebouw, omdat dan route naar de parkeerplaatsen korter is.
  3. Juist in de avonden en weekenden zal de sporthal veel auto's aantrekken. Het aantal parkeerplaatsen is van 114 in een klankbordgroepbijeenkomst naar 80-100 in het bestemmingsplan gegaan. In het bestemmingsplan lijkt te weinig parkeerplaatsen zijn opgenomen die benodigd zijn voor de totale ontwikkeling aan de Marke Zuid.
  4. Parkeerplekken trekken ook verkeer aan en de reclamant verwacht dat dit tot verkeersoverlast zal leiden voor de buurt.
  5. In paragraaf 4.6 'Verkeer en parkeren' wordt nergens gesproken over de mondelinge toezegging dat er geen ingangen voor aan de Keurkampstraat komen, ook geen voetgangersingangen.
  6. De reclamant begrijpt de praktische gedachte om de nieuwbouw te plannen op het huidige schoolplein, maar de winst dat in dat ene bouwjaar wordt behaald vindt de reclamant niet opwegen tegen de gevolgen voor de Keurkampstraat in de decennia daarna van de situering van de parkeerplaatsen.

##### *De school voor speciaal onderwijs aan de Splithofstraat*

- b) De gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) dat zij 6,5 miljoen euro beschikbaar stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij de planlocatie Marke Zuid. Voor de Splithofstraat zou een proces moeten worden gestart waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeersstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De reclamant stelt dat de ontwikkeling aan de Splithofstraat voornamelijk verkeersstromen de wijk zullen gaan belasten aangezien deze school 2,5 keer zo groot wordt.

##### *Het uiterlijk van de Sporthal*

- c) De reclamant vindt dat er in het plan te weinig concreet wordt vastgelegd over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van de sporthal. In de summier beschikbare plaatjes zijn de kastanjabomen verdwenen. Een goed plan heeft het behoud van bomen als uitgangspunt en een goede uitvoering wordt verzekerd met een stevige boetebepaling voor het beschadigen van bomen. De reclamant vindt het erop lijken dat het project erop gericht is de school goed te ontwerpen en dat het ontwerp van de sporthal bijzaak is.

### Geluidsbelasting

- d) De komst van een school (veel groter dan de huidige school die er staat) sporthal (met luchtverversing/ temperatuur-installaties, warmtepompen), de sportvelden, de horeca en de parkeerplaatsen zouden de geluidsbelasting in de rustige straat behoorlijk verhogen volgens de reclamant. De reclamant stelt dat er op dit moment geen enkele garanties worden gegeven omtrent het beperken van het geluidsniveau van installaties en de reclamant vindt dat er op geen enkel punt in het bestemmingsplan bescherming wordt opgenomen voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat van de buurt.

### Duurzaamheid

- e) De reclamant vindt dat de omwonenden op het gebied van de duurzaamheidsopgave moeten worden gefaciliteerd en gestimuleerd en vindt het een gemiste kans dat omwonende geen gebruik kunnen maken van de duurzame voorzieningen van het plan.

### Conclusie

- f) De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm mag worden vastgesteld.

### **Beantwoording**

- a) De verkeersstroom in de omgeving
1. – *In de huidige situatie zit de in- en uitrit aan de Keurkampstraat. Op basis van de gesprekken met de klankbordgroep is de in- en uitrit voor auto's verplaatst van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat. Hiermee wordt de Keurkampstraat ontlast en ontstaat er een directere verbinding (via Ludgerstraat) met de Lebuïnuslaan. Deze uitkomst is een compromis omdat de gemeente heeft begrepen dat in ieder geval een aantal omwonenden een duidelijke voorkeur heeft voor een ontsluiting van het plangebied direct aan de Lebuïnuslaan. De Lebuïnuslaan is een hoofdontsluitingsweg met een doorstroombaan. Om de doorstroming zo optimaal mogelijk te houden is het niet gewenst om extra aansluitingen te realiseren aan de Lebuïnuslaan. Met de ontsluiting van het plangebied aan de Ludgerstraat moet het bestemmingsverkeer slechts ca. 100 meter over de Ludgerstraat, ten opzichte van een directe aansluiting op de Lebuïnuslaan (zie ruimtelijk model in het bestemmingsplan).  
-De fietsontsluiting vindt plaats via een te realiseren fietsverbinding tussen Lebuïnuslaan en Splithofstraat. Deze fietsverbinding ligt aan de oostzijde van het terrein vanwaar op 1 of 2 punten het terrein opgegaan kan worden (zie ruimtelijk model bestemmingsplan). Feitelijk is dit een zo direct mogelijke toegang vanaf de Lebuïnuslaan waar het gros van de scholieren vandaan zal komen. Toch moet ook rekening gehouden worden met scholieren die vanuit het zuiden via de Splithofstraat komen, vandaar de fietsverbinding. Fietsers kunnen niet vanaf de Keurkampstraat het terrein op.*
  2. *Aan de noordkant van het plangebied zijn de sportvelden en het nieuwe schoolgebouw gepositioneerd. Hiermee is aan deze zijde geen ruimte voor een parkeerterrein. Het omdraaien van de functies binnen het plangebied leidt tot een nadeligere ruimtelijke inpassing van het plan, omdat daarmee de sportvelden dicht bij de woningen aan de Keurkampstraat komen te liggen en daarmee hinder kan ontstaan. Verder worden de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat versterkt en dit wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Het beoogde resultaat is o.a. dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnen.*
  3. *Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dat in de toelichting is beschreven en dat is genoemd tijdens de bewonersavond is slechts ter indicatie en is nog niet definitief. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Bij aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw moet worden aangetoond dat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013.*
  4. *Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de betreffende functie. En met de ontsluiting van het terrein zal eventuele overlast zoveel mogelijk worden beperkt.*
  5. *Fietsers en voetgangers kunnen niet vanaf de Keurkampstraat het terrein op (zie ruimtelijk model paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan).*
  6. *Bij de positionering van de gebouwen is uitgangspunt geweest dat deze naast de bestaande gebouwen op het huidige sportveld een plek krijgen. De nieuwe bebouwing*

*komt op enige afstand van de woningen aan de Keurkampstraat en dat is een belangrijk voordeel ten opzichte van nieuwbouw op de plek van het huidige schoolgebouw.*

b) De school voor speciaal onderwijs aan de Splithofstraat  
*Het voornemen voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.*

c) Het uiterlijk van de Sporthal  
*Omdat het twee gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om te letten op een goede samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd. Verder is het uitgangspunt dat de omliggende bomen worden behouden, maar als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor het realiseren van een in- en uitrit, zullen er mogelijk enkele bomen worden gekapt. Voor elke boom die moet worden gekapt zal er binnen het plangebied een nieuwe boom worden geplant, conform het handboek bomen van Norminstituut Bomen.*

d) Geluidsbelasting  
*-De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.  
-De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.*

e) Duurzaamheid  
*De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.*

f) *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

## **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.*

## Zienswijze 2

### Samenvatting

- a) De reclamant vindt dat drie onderzoeken ontbreken.
  1. Een studie schaduw, zon en effecten is niet aangetroffen.
  2. Een planschadeanalyse ontbreekt.
  3. Een studie naar behoefte "sport – horeca – onderwijs " ontbreekt.
- b) Moderne geschiedenis; de reclamant gaat in op een meningsverschil (uit het verleden) met de gemeente over het gebruik van de velden van voetbalvereniging IJsselstreek. Volgens de reclamant is er geen rechtszekerheid voor de gebruikers van de voetbalvelden.
- c) Kaart in relatie tot omgeving; Volgens de reclamant is de bebouwing van de burens niet correct weergegeven in relatie tot het plangebied.
- d) Planschade; de huidige regelgeving dekt de planschade niet voor 100% af, aldus ontstaat er een direct belang bij ruimtelijke keuzes; inzichtelijk dient te worden gemaakt welke objecten planschade lijden en voor welk bedrag; als dat bedrag buitenproportioneel is dient dat volgens de reclamant te leiden tot andere keuzes.
- e) Planregels; de reclamant vindt dat het op het gebied van de regels ontbreekt aan maatwerk.
  1. Het zou moeten gaan om onderwijs en sport volgens de reclamant en de reclamant wil dat alle overige functies uit de functie 'maatschappelijk' worden gestreept.
  2. De functie "Horeca - 3b" hoeft volgens reclamant niet apart te worden bestemd, omdat het ondergeschikte horeca betreft. Het horecagebruik zoals door de gemeente wordt voorgesteld is volgens reclamant in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 3.2.2 tast volgens de reclamant de rechtszekerheid aan.
  3. Volgens reclamant is eerder niet voorgehouden dat het over "sportaccommodaties" gaat. De reclamant vindt spelregels inzake het gebruik van de gemeentelijke sportvelden bij de keuzes dienen te worden betrokken. De reclamant vindt dat in de regels moet worden opgenomen dat maximaal 2 sportverenigingen gebruik mogen maken van de sportvelden.
  4. De reclamant vindt dat er in het bestemmingsplan beperkingen moeten worden opgenomen voor de vergunningsaanvraag.
- f) Bouwregels;
  1. Het bestemmingsplan laat onbegrensde bouw mogelijkheden toe, zonder noodzaak volgens de reclamant. De reclamant vraagt om maatwerk in de bouwregels of het plan niet vast te stellen. De opgenomen toetsingscriteria in artikel 6.2.2. zijn 'fake' volgens de reclamant.
  2. De begrippen 'sport' en 'sportvoorzieningen' zijn niet opgenomen (hoofdstuk 1)
  3. De bepalingen 1.33 en 1.34 zijn volgens de reclamant in strijd met de horeca regel. Bovendien tast het bepaalde in artikel 13 de rechtszekerheid nog verder aan volgens de reclamant en is daar geen onderzoek naar gedaan.
- g) Groen; De functie 'groen' ontbreekt. De reclamant vindt dat de groenbuffers moeten worden verankerd in het bestemmingsplan.
- h) Strekking van de zienswijze: De reclamant vindt dat het bestemmingsplan niet dient te worden vastgesteld, omdat het volgens de reclamant in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### Beantwoording

- a) *-De reclamant geeft aan dat een onderzoek naar schaduwhinder als het gevolg van het plan ontbreekt. De gemeente heeft daarom een 3d-modelstudie gedaan naar gevolgen van schaduwhinder. Hieruit blijkt dat het plan niet zal leiden tot onevenredige schaduwhinder voor de bewoners aan de Keurkampstraat (Zie bijlage 1 schaduwhinder).  
- Er is geen planschadeanalyse uitgevoerd, maar de gemeente staat garant voor het uitkeren van planschade voor gevallen waarvoor een tegemoetkoming wordt toegekend.  
- De planlocatie aan de Marke Zuid ligt in bestaand stedelijk gebied. Het nieuwe schoolgebouw aan de Marke Zuid zal worden gebruikt door het EHL. De leerlingen van het EHL zijn nu verspreid over de huidige schoolgebouwen aan de Marke Zuid en aan de Marke Noord. Deze huidige schoolgebouwen worden gesloopt. De huidige sporthal 'Keizerslanden' aan de Marke Noord, die wordt gesloopt, staat aan de overkant van de weg van de planlocatie. De nieuwe sporthal aan de Marke Zuid zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de gebruikers van de huidige sporthal 'Keizerslanden' en door het EHL. In de sporthal en*

*schoolgebouw is alleen ondersteunende (faciliterende) horeca toegestaan die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is voldoende aannemelijk dat er voldoende regionale behoefte is voor het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe sporthal.*

- b) *De zaak over de 'Jsselstreek' heeft geen betrekking op de documenten die ter inzage hebben gelegen en wordt daarom niet behandeld in de 'Reactienota zienswijzen'.*
- c) *Het perceel (en de bebouwing ervan) van een van de burens van de reclamant valt buiten het plangebied de 'Marke Zuid' is slechts indicatief als ondergrond opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat geen juridische werking uitgaat van dit kaartmateriaal en is aanpassing van stukken niet nodig.*
- d) *Er is geen planschadeanalyse uitgevoerd, maar de gemeente staat garant voor het uitkeren van planschade voor gevallen waarvoor een tegemoetkoming wordt toegekend.*
- e)

1. *De functie "Maatschappelijk" is opgenomen conform de standaard voor het stedelijke gebied van de gemeente Deventer. De behoefte aan maatschappelijke voorziening kan in de toekomst als gevolg van veranderende demografische samenstelling (meer ouderen, minder jeugd) wijzigingen. Het gevolg kan zijn dat diverse maatschappelijk bestemde locaties leeg komen te staan. Om mogelijke leegstand in de toekomst te voorkomen is het wenselijk dat meerdere maatschappelijke functies zijn toegelaten binnen de functies "Maatschappelijk". Verder is het belangrijk dat zorg en maatschappelijke voorzieningen zo dicht mogelijk bij de mensen thuis worden gesitueerd (Zie 'Verbindend Kader Sociaal Domein 2019-2022'). Een brede functie "Maatschappelijk" binnen het gehele stedelijk gebied maakt het ruimtelijk gezien mogelijk om indien wenselijk zorg en maatschappelijke voorzieningen te verplaatsen naar een locatie die dicht bij de doelgroep ligt zonder dat er planologische procedure voor nodig is. Alle functies die worden toegelaten onder artikel 4 'Maatschappelijk' vindt de gemeente ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie.*

2. *Horeca - 3b*

*-De functie "Horeca - 3b" (artikel 3) is conform de standaard opgenomen in het bestemmingsplan. De functie "Horeca - 3b" betreft ondergeschikte horeca.*

*Ondergeschikte horeca is facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie. Ondergeschikte horeca is niet geregeld met de functies "Sport" en "maatschappelijk" en daarom wordt ondergeschikte horeca apart bestemd in dit bestemmingsplan.*

*-Met artikel 3.2 is de afwijkingmogelijkheid geregeld. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en worden toegestaan dat de horecavloeroppervlakte meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies. Artikel 3.2.2 tast volgens de reclamant de rechtszekerheid aan. In artikel 3.2.2. staan de toepassingsvoorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning om af te wijken van artikel 3.1 kan worden verleend. In artikel 3.2.2. staan een aantal waarborgen en daarmee is de rechtszekerheid voldoende geborgd.*

3. *-Tijdens de bewonersavond, klankbordgroepbijeenkomsten en met de nieuwsbrieven is de omgeving geïnformeerd over het plan voor het realiseren van een nieuwe sporthal.*

*Volgens het bestemmingsplan mogen er meer dan 2 verenigingen gebruik maken van de sportvelden. Verder wordt in het bestemmingsplan niet geregeld hoeveel sportverenigingen gebruik mogen maken van de sportvelden of hoeveel leden de sportverenigingen mogen hebben. Dit zijn namelijk geen ruimtelijk relevante onderwerpen en mogen niet in een bestemmingsplan opgenomen worden.*

*- In de gebruikersfase moeten de sportvelden, de technische installaties en de geluidwering van het sportgebouw zodanig zijn dat voldaan wordt aan de (geluid)voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De gemeente gaat een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit laten uitvoeren voor het sportgebouw (op basis van de bouwplannen) en voor de sportvelden. Hiermee is voldoende geborgd dat de sportvoorzieningen zullen voldoen aan de voorschriften.*

4. *In het bestemmingsplan is geregeld wat de gemeente ruimtelijk gezien aanvaardbaar vindt en de gemeente ziet geen aanleiding om meer beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen voor de vergunningsaanvraag.*

f) *Bouwregels;*

1) *-Het kan zijn dat het bestemmingsplan meer bouw mogelijkheden toe staat dan dat de reclamant zou willen, maar de bouw mogelijkheden zijn wel degelijk begrensd. Bijvoorbeeld is in het bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage: 70% van*

het bouwvlak opgenomen en is de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte opgenomen. Verder zijn de bouwmogelijkheden begrensd met (Artikel 6) Bouwregel-05. -De opgenomen toetsingscriteria in artikel 6.2.2. beschouwd gemeente als goede waarborgen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van Bouwregel-05 wordt getoetst.

- 2) In hoofdstuk 1 van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere omschrijving behoeven. De begrippen 'sport' en 'sportvoorzieningen' zijn algemeen taalgebruik en het is niet noodzakelijk deze twee begrippen nader te omschrijven.
- 3) De begrippen "Horeca" 1.33 en "Horecavloeroppervlakte" 1.34 zijn volgens de reclamant in strijd met de horeca regel. De gemeente ziet niet in waarom deze twee begrippen in strijd zijn met de horeca regel. Het bepaalde in artikel 13 'Algemene afwijkingsregels' de rechtszekerheid nog verder aan volgens de reclamant en daar is geen onderzoek naar gedaan volgens de reclamant. De algemene afwijkingsregels van artikel 13 zijn duidelijk afgebakend en de gemeente ziet niet in waarom deze afwijkingsregel de rechtszekerheid zou aantasten.

g) Groen t.b.v van de functies 'Sport' en 'Maatschappelijk' valt onder deze twee functies en wordt daarom niet apart bestemd. Verder is er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Hiermee zijn de groenbuffers voldoende verankerd in het bestemmingsplan.

h) De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. Verder heeft de gemeente op verzoek van de reclamant een 3d-modelstudie gedaan naar gevolgen van schaduw hinder. Hieruit blijkt dat het plan niet zal leiden tot onevenredige schaduw hinder voor de reclamant die aan de Keurkampstraat woont (Zie bijlage 1 schaduw hinder).

## **Zienswijze 3**

### **Samenvatting**

- a) De reclamant geeft aan dat in 2020 door de centrale directie EHL geïnformeerd te zijn dat de buurt tot in detail geïnformeerd zouden blijven over alle ontwikkelingen. Het toen aanwezige conceptbouwplan is niet in overeenstemming met het huidige ontwerp volgens de reclamant.
- b) De reclamant geeft aan dat is toegezegd dat de buurt ideeën over duurzaamheid in de ruimste zin des woord zouden kunnen inbrengen en deze toezegging blijkt niet de zijn nagekomen volgens de reclamant.
- c) **Beeldkwaliteitsplan**  
Volgens de reclamant gaat dit ontwerp uit van een vaststaand gegeven ter zake van de positionering van de gebouwen en de velden en de reclamant is het oneens met deze positionering.
- d) **Rechtszekerheid Ontwerpbestemmingsplan**  
De reclamant vindt dat het bestemmingsplan in zijn algemeenheid te weinig rechtszekerheid biedt. Het gaat om de combinatie van wat is toegestaan en de afwijkingsmogelijkheden. Als voorbeeld geeft reclamant artikel 3 "Horeca 3-b". Daar wordt gerelateerd aan bedrijfsvloeroppervlakte. Het is de reclamant niet duidelijk om welk bedrijf het gaat? In de begripsbepaling komt het woord bedrijf niet voor behoudens "oppervlakte van horecabedrijf".
- e) **Onderdelen die ontbreken aan het bestemmingsplan volgens reclamant:**
  1. *Planschade analyse;*
  2. *Deugdelijk overzicht van het totaal (Welke functies zorgen voor de aan- en afvoer van verkeer);*
  3. *Parkeren; Zijn de beoogde parkeerplaatsen 24 uur per dag te gebruiken?*
  4. *Wie houdt toezicht?*

5. Het multifunctionele bestemmingsplan (horeca, maatschappelijk, en sport) bakent volgens de reclamant onvoldoende de mogelijkheden van de omvang van de "cumulerende" mogelijkheden af;
  6. Rechtszekerheid neemt volgens de reclamant mee dat het grootste deel van de planologische mogelijkheden van de functies moeten worden doorgehaald.
  7. Volgens reclamant komt nergens in een woonbuurt een zo omvattende functies voor (sportgebouw, sportvelden en horeca).
  8. Hoogte schoolgebouw onduidelijk en onzeker.
  9. Reclamant mist de volgende onderzoeken: naar effect geluid technische installaties, kunstlicht, verkeer, behoud bomen en uitstraling van de buurt en straten en biodiversiteitsscan.
  10. De reclamant vindt dat energieneutraliteit van de gebouwen moet worden geborgd in het bestemmingsplan.
  11. Reclamant wil geen kunstgras maar biogras.
  12. De reclamant verzoekt om een 100% gesloten watersystemen op basis van op te vangen regenwater en fotowaterzuivering op het terrein.
  13. Behoud van alle bomen, mits ze gezond zijn of ruimhartige financiële compensatie voor herplant.
  14. Een volledige allesomvattende MER.
  15. Inzicht in het effect van een maximale invulling totale bestemmingsplan en de noodzaak daarvan (er zijn volgens de reclamant sportvelden te over in de gemeente die onderbenut zijn)
  16. De maximale omvang van verenigingen die zich ter plekke kunnen vestigen.
  17. De voorziening elektrische laadpalen op 50% van de parkeerplaatsen, zodanig aangelegd dat uitbreiding naar 100% mogelijk is voor het jaar 2040. Ook te gebruiken door buurtbewoners.
- f) Conclusie: De reclamant verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen.

## Beantwoording

- a) *In 2020 was er sprake van een concept bouwplan dat inmiddels verder is doorontwikkeld en waarin diverse aanpassingen zijn aangebracht.*
- b) *Er zijn door de gemeente geen toezegging gedaan dat bewoners ideeën over duurzaamheid in de ruimste zin des woord zouden kunnen inbrengen*
- c) *De positionering van de gebouwen en de velden in het beeldkwaliteitsplan zijn als kader meegegeven tijdens de bewonersavond en de klankbordgroepbijeenkomsten. Er komt een nieuwe bouwvlak aan de noordkant van het plangebied en het huidige bouwvlak binnen het plangebied wordt weggehaald. Het nieuwe bouwvlak wordt door gemeente als ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd. De bestemming wijzigt in essentie niet en de hoge bebouwing komt verder van de woningen aan de Keurkampstraat te liggen.*
- d) *In het bestemmingsplan zijn de nodige waarborgen en begrenzingen opgenomen. Het klopt dat er afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan, maar deze zijn voorzien van toetsingscriteria op grond waarvan een eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beoordeeld. Hiermee vindt de gemeente dat de rechtszekerheid voldoende is geborgd.*  
*Artikel 3 "Horeca 3-b" betreft ondersteunende horeca en dat houdt in dat alleen facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie is toegestaan (Zie categorie 3-B in de Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten).*  
*Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is wat met 'bedrijfsvloeroppervlakte' wordt bedoeld. In de planregels ontbrak een definitie van 'bedrijfsvloeroppervlak'. De definitie is 'bedrijfsvloeroppervlak' en is toegevoegd in artikel 1.8 van de planregels. De ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies. Dit betekent dat bijvoorbeeld de kantine van het sportgebouw niet groter mag zijn dan 15% van de vloeroppervlakte van het sportgebouw. Het is toegestaan een cateraar in te huren, maar zelfstandige horeca is niet toegestaan. In het bestemmingsplan is tevens vastgelegd dat er geen aparte toegang voor het horecagedeelte is toegestaan en dat het exploiteren van een terras is niet toegelaten.*
- e) *Onderdelen bestemmingsplan*

- 1) *Er is geen planschadeanalyse uitgevoerd, maar de gemeente staat garant voor het uitkeren van planschade voor gevallen waarvoor een tegemoetkoming wordt toegekend.*
- 2) *De in- en uitritten van het plangebied moeten t.b.v. de functies "Maatschappelijk" en "Sport" zijn en vallen daarom onder deze functies. In het 'Ruimtelijke model' in paragraaf 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven waar de in- en uitrit voor auto's komt en waar de in- en uitritten voor fietsers worden gerealiseerd. Er komt een auto ontsluiting vanaf de Ludgerstraat. De fietsontsluiting vindt plaats via een te realiseren fietsverbinding tussen Lebuïnuslaan en Splithofstraat Deze fietsverbinding ligt aan de oostzijde van het terrein vanwaar op 1 of 2 punten het terrein opgegaan kan worden.*
- 3) *In het bestemmingsplan wordt niet geregeld op welke tijden de parkeerplaatsen te gebruiken zijn, maar de parkeerplaats zullen in praktijk voornamelijk overdag door het personeel van de school worden gebruikt en in de namiddag/ avond door de gebruikers van de sporthal.*
- 4) *De gemeente gaat met de school afspraken maken over beheer en toezicht. Dit wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd, omdat het bestemmingsplan geen (juridisch) instrument is om te regelen wie er verantwoordelijk is voor het houden van toezicht.*
- 5) *In het nieuwe bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 70% opgenomen en is de maximale bouwhoogte en goothoogte vastgelegd. Hiermee is de omvang van het nieuwe schoolgebouw en het sportgebouw afgebakend. De ondersteunende horeca (horeca-3b) mag niet meer bedragen dan 15% van het "bedrijfsvloeroppervlakte" en daarmee is de omvang afgebakend.*
- 6) *De functies zijn conform de standaard opgenomen in het bestemmingsplan. De functies 'Sport' en Horeca-3b (ondersteunende horeca) zijn afgebakend. De functie 'maatschappelijk' is breder en in de huidige situatie er ook al sprake van een brede maatschappelijke bestemming. De behoefte aan maatschappelijke voorziening kan in de toekomst wijzigen als gevolg van veranderende demografische samenstelling (meer ouderen, minder jeugd). Het gevolg kan zijn dat diverse maatschappelijk bestemde locaties leeg komen te staan. Om mogelijke leegstand in de toekomst te voorkomen is het wenselijk dat meerdere maatschappelijke functies zijn toegelaten binnen de functies "Maatschappelijk". Verder is het belangrijk dat zorg en maatschappelijke voorzieningen zo dicht mogelijk bij de mensen thuis worden gesitueerd (Zie 'Verbindend Kader Sociaal Domein 2019-2022'). Een brede functie "Maatschappelijk" binnen het gehele stedelijk gebied maakt het ruimtelijk gezien mogelijk om indien wenselijk zorg en maatschappelijke voorzieningen te verplaatsen naar een locatie die dicht bij de doelgroep ligt zonder dat er planologische procedure voor nodig is. Alle functies die worden toegelaten onder artikel 4 'Maatschappelijk' vindt de gemeente ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie.*
- 7) *Het bouwvlak ten behoeve van de onderwijslocatie en nieuwe sporthal wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak schuift op naar het noorden. Het verschuiven van het bouwvlak wordt door gemeente als ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd. De bestemming wijzigt in essentie niet en de hoge bebouwing komt over het algemeen verder van de woningen aan de Keurkampstraat te liggen.*
- 8) *De hoogte van het schoolgebouw is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en daarover is de buurt geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief, op de website [www.deventer.nl/demarke](http://www.deventer.nl/demarke) en er is een extra klankbordgroepsbijeenkomst georganiseerd. Het schoolgebouw komt in de rechterkant van het bouwvlak en in dat gedeelte is een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 14 meter vastgelegd (zie hoofdstuk 3 ambtshalve wijzigingen).*
- 9)
  - *De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige*



keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.

- In het bestemmingsplan is de bouwaanduiding 'lichtmasten' toegevoegd om ervoor te zorgen dat alleen in het gebied rondom de sportvelden lichtmasten zijn toegestaan. Ter plaatse van deze bouwaanduiding mogen de lichtmasten 15 meter hoog worden. Op die locatie mogen lichtmasten in het huidig gelden 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' 20 meter hoog worden. Met het Chw bestemmingsplan Marke Zuid' worden de mogelijkheden ten aanzien van lichtmasten ingeperkt.
  - De verkeerstromen kunnen toenemen als gevolg van het project, maar het is niet aannemelijk dat dit tot onevenredig ongewenste effecten gaat leiden daarom is een verkeersonderzoek niet noodzakelijk.
  - Het uitgangspunt is dat de omliggende bomen worden behouden, maar als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor het realiseren van een in- en uitrit, zullen er mogelijk enkele bomen worden gekapt. Voor elke boom die moet worden gekapt zal er binnen het plangebied een nieuwe boom worden geplant conform het handboek bomen van Norminstituut Bomen.
  - Door het realiseren van een nieuw gebouw, duurzaam, groen omzoomd, komt de buurt er juist beter uit te zien. Zeker ten opzichte van de bestaande, oude bebouwing. Er is een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt
  - Er is een Natuurtoets uitgevoerd en dit onderzoek is als bijlage van de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is er een voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen opgenomen in het bestemmingsplan en natuurinclusief bouwen heeft positieve effecten op de biodiversiteit.
- 10) *Energieneutraliteit kan wettelijk niet worden geborgd in een bestemmingsplan. Verder zijn er in 2017 moties (2017-1481) door de raad aangenomen die het uitgangspunt vormen voor de duurzaamheidsambities voor beide gebouwen. De raad wil dat bij de investering in een nieuw duurzaam schoolgebouw en sporthal als uitgangspunt tenminste BREEAM ambitie excellent wordt gehanteerd. De moties moeten echter niet leiden tot een langere doorlooptijd en/of hogere projectkosten. De raad is begin juli 2021 geïnformeerd via een raadsmededeling dat de beschikbare budgetten niet toereikend zijn om volledig aan de motie te kunnen voldoen. Er wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen (conform motie NIB) en bij zowel de aanbesteding van de school als sporthal wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid.*
- 11) *Het is niet ruimtelijk relevant dat biogas wordt voorgeschreven in het bestemmingsplan.*
- 12) *In het bestemmingsplan is conform het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Het gebruik van gebouwen is slechts toegestaan als 20 mm waterinfiltratie, gerekend over het totale oppervlak van het perceel (dakoppervlak en verhardingen) binnen het plangebied de Marke Zuid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hiermee is de waterberging voldoende geborgd.*
- 13) *Uitgangspunt is dat de omliggende bomen worden behouden, maar als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor het realiseren van een in- en uitrit, zullen er mogelijk enkele bomen worden gekapt. Voor elke boom die moet worden gekapt zal er binnen het plangebied een nieuwe boom worden geplant conform het handboek bomen van Norminstituut Bomen.*
- 14) *De vormvrije m.e.r.-toets maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-MER. noodzakelijk maakt.*
- 15) *De planlocatie aan de Marke Zuid ligt in bestaand stedelijk gebied. Het nieuwe schoolgebouw aan de Marke Zuid zal worden gebruikt door het EHL. De leerlingen van het EHL zijn nu verspreid over de huidige schoolgebouwen aan de Marke Zuid en*

*aan de Marke Noord. Deze huidige schoolgebouwen worden gesloopt. De huidige sporthal 'Keizerslanden' aan de Marke Noord, die wordt gesloopt, staat aan de overkant van de weg van de planlocatie. De nieuwe sporthal aan de Marke Zuid zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de gebruikers van de huidige sporthal 'Keizerslanden' en door het EHL. In de sporthal en schoolgebouw is alleen ondersteunende (faciliterende) horeca toegestaan die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is voldoende aannemelijk dat er voldoende regionale behoefte is voor het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe sporthal.*

- 16) *Met het bouwvlak en de maximale bouwhoogte is de omvang van de sporthal voldoende afgebakend. Verder wordt in het bestemmingsplan niet geregeld hoeveel sportverenigingen gebruik mogen maken van de sportvelden of hoeveel leden de sportverenigingen mogen hebben. Dit zijn namelijk geen ruimtelijk relevante onderwerpen en mogen niet in een bestemmingsplan opgenomen worden.*
- 17) *In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013' voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden kan worden verleend. In de parkeernormen wordt niet voorgeschreven hoeveel parkeerplaatsen moeten worden voorzien van elektrische laadpalen. Of de buurt gebruik kan maken van elektrische laadpalen binnen het plangebied is op dit moment nog niet bepaald en het bestemmingsplan is niet de plek om hier eventuele afspraken over vast te leggen.*

- f) *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

## **Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een bouwaanduiding 'lichtmasten' aan het bestemmingsplan om ervoor te zorgen dat alleen in het gebied rondom de sportvelden lichtmasten zijn toegestaan. Verder is het begrip 'bedrijfsvloeroppervlakte' (artikel 1.8) toegevoegd.*

## **Zienswijze 4**

### **Samenvatting**

- a) De reclamant zit in de klankbordgroep en vindt dat de berichtgeving over de klankbordgroep te positief van toon is. Tijdens de klankbordgroep zijn de gemeente en het Ety Hillesum weliswaar tegemoetgekomen aan één belangrijke zorg die geuit is door omwonenden vanuit de Keurkampstraat, namelijk "dat de ontsluiting voor auto's aan de oostzijde van het plangebied wordt gerealiseerd i.p.v. aan de zuidzijde". De reclamant geeft aan dat op een aantal andere zorgpunten de klankbordgroep geenszins tegemoet is gekomen.
1. De bewoners van de Keurkampstraat / klankbordgroep hebben aangegeven geen parkeerplaats aan de zuidzijde (tegenover de Keurkampstraat) te willen.
  2. De klankbordgroep wil dat de entree wordt gesitueerd aan de Lebuinuslaan.
  3. Er wordt te weinig over het uiterlijk van de sporthal bepaald in het bestemmingsplan.
  4. De reclamant vindt het een gemiste kans dat in de plannen voor de nieuwbouw geen enkele ambitie wordt uitgesproken om bij te dragen aan verduurzaming/ energietransitie van de omliggende wijk.
  5. De reclamant ziet de zorgen over geluidshinder van de klankbordgroep niet terug in het bestemmingsplan. De zorgen gaan enerzijds over geluidshinder voortkomend uit de installaties op het dak van de school en sporthal en anderzijds de te verwachte zorgen door het komen en gaan van gebruikers van de sporthal in de avonden en weekenden.
- b) *De school voor speciaal onderwijs aan de Splithofstraat*  
De gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) zij 6,5 miljoen euro beschikbaar te stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij de planlocatie Marke Zuid waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeerstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De Splithofstraat heeft volgens de reclamant nog meer het karakter van een woonwijk. Reclamant vindt het logischer dat die school (nu Splithofstraat) wordt geplaatst aan de Marke Zuid i.p.v. de sporthal en sportvelden en volgens reclamant ligt het meer voor de hand om aan de Splithofstraat woningbouw te

realiseren. De sporthal en sportvelden zouden dan aan de Marke Noord of eventueel bij het Borgerbad kunnen worden gerealiseerd.

*c) Situeren parkeerterrein aan zuidzijde van de locatie*

Tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten is herhaaldelijk aangegeven dat er zorgen zijn over het 'behoud van de huidige prettige leefomgeving' in relatie tot het parkeerterrein dat aan de locatie staat ingetekend. Reclamant heeft zorgen a de situering van het aantal parkeerplaatsen, het ontbreken van toezicht, c geen helderheid aantal sportclubs, d de toename van verkeershinder. Alhoewel de ingang van de parkeerplaats is naar de oostzijde, verwacht de reclamant een aanzienlijke toename van het verkeer door de Keurkampstraat en omliggende straten. Tenslotte maakt reclamant zich zorgen over de horecafunctie. In paragraaf 4.3.2 (Ruimtelijk model) staat dat het bestaande groene kader rondom de school wordt verstrekt. Reclamant heeft er geen vertrouwen in dat de groenstrook daadwerkelijk wordt versterkt is bang dat een groot deel van de groenstrook aan de Keurkampstraat juist wordt opgeofferd.

*d) Duurzaamheid*

De reclamant vindt dat de omwonenden op het gebied van de duurzaamheidsopgave moeten worden gefaciliteerd en gestimuleerd en vindt het een gemiste kans dat omwonende geen gebruik kunnen maken van de duurzame voorzieningen van het plan.

*e) Verkeerskundige planning*

De zorgen van de reclamant gaan voor een belangrijk deel over de verkeerstromen die gepaard gaan met de vestiging van de sporthal en sportvelden in de woonwijk. De reclamant vindt dat de gemeente juist andere vormen van transport moet stimuleren en moet autoverkeer, met name van sporters, ontmoedigen. Parkeerplekken trekken ook verkeer aan volgens de reclamant. In het voorstel staat dat fietsers het terrein van zowel noord als zuid kunnen betreden, maar volgens de reclamant zou dat moeten vanuit het noorden (Lebuïnuslaan) en het Oosten (Ludgerstraat). Niet van de Keurkampstraat.

f) Conclusie: De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.

## **Beantwoording**

a.

*1. Aan de noordkant van het plangebied zijn de sportvelden en het nieuwe schoolgebouw gepositioneerd. Hiermee is aan deze zijde geen ruimte voor een parkeerterrein. Het omdraaien van de functies binnen het plangebied leidt tot een nadeligere ruimtelijke inpassing van het plan, omdat daarmee de sportvelden dichterbij de woningen aan de Keurkampstraat komen te liggen en daarmee hinder kan ontstaan. Verder worden de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat versterkt en dit wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Het beoogde resultaat is o.a. dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnen.*

*2. In de huidige situatie zit de in- en uitrit aan de Keurkampstraat. Op basis van de gesprekken met de klankbordgroep is de in- en uitrit voor auto's verplaatst van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat. Hiermee wordt de Keurkampstraat ontlast en ontstaat er een directere verbinding (via Ludgerstraat) met de Lebuïnuslaan. Deze uitkomst is een compromis, omdat de gemeente heeft begrepen dat in ieder geval een aantal omwonenden een duidelijke voorkeur heeft voor een ontsluiting van het plangebied direct aan de Lebuïnuslaan. De Lebuïnuslaan is een hoofdontsluitingsweg met een doorstroomfunctie. Om de doorstroming zo optimaal mogelijk te houden is het niet gewenst om extra aansluitingen te realiseren aan de Lebuïnuslaan. Met de ontsluiting van het plangebied aan de Ludgerstraat moet het bestemmingsverkeer slechts ca. 100 meter over de Ludgerstraat, ten opzichte van een directe aansluiting op de Lebuïnuslaan (zie ruimtelijk model in het bestemmingsplan).*

*3. Omdat het 2 gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om te letten op de samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd.*

*4. De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in*

situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

5. De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.
- b. Het voornemen voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de bouwplannen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.
- c. Zie antwoord a onder punt 1.
- d. Zie antwoord a onder punt 4.
- e. Verkeerskundige planning  
-In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013' voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden kan worden verleend. Hiermee wordt het gebruiken van de fiets i.p.v. de auto voldoende gefaciliteerd. Het eventueel ontmoedigen van het gebruiken van de auto als vervoersmiddel door minder parkeerplekken te realiseren voor gebruikers van de sporthal is niet conform het beleid van de gemeente en bovendien bestaat dan het risico dat sporters de auto in de buurt gaan parkeren.  
-De fietsontsluiting vindt plaats via een te realiseren fietsverbinding tussen Lebuïnuslaan en Splithofstraat. Deze fietsverbinding ligt aan de oostzijde van het terrein vanwaar op 1 of 2 punten het terrein opgegaan kan worden (zie ruimtelijk model in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). Feitelijk is dit een zo direct mogelijke toegang vanaf de Lebuïnuslaan waar het gros van de scholieren vandaan zal komen. Toch moet ook rekening gehouden worden met scholieren die vanuit het zuiden via de Splithofstraat komen, vandaar de fietsverbinding. Fietsers kunnen niet vanaf de Keurkampstraat het terrein op.
- f. De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. Verder is naar aanleiding van de zienswijze aan 'paragraaf 6.3 van de toelichting' de uitleg toegevoegd dat de verplaatsing van de in- en uitrit voor auto's van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat een compromis betreft, omdat de klanbordgroep een duidelijke voorkeur heeft voor een ontsluiting van het plangebied direct aan de Lebuïnuslaan.

## **Zienswijze 5**

### **Samenvatting**

- a) De school voor speciaal onderwijs aan de Splithofstraat  
De gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) ,5 miljoen euro beschikbaar te stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij

de planlocatie Marke Zuid waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeerstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De Splithofstraat heeft volgens de reclamant nog meer het karakter van een woonwijk. Reclamant vindt het logischer dat die school (nu Splithofstraat) wordt geplaatst aan de Marke Zuid i.p.v. de sporthal en sportvelden. Dit logistiek van het (fiets)verkeer vanaf de Lebuinuslaan zorgt er dan dat de overlast voor het gehele Ludgeruskwartier aanzienlijk beperkt wordt. Volgens reclamant ligt het meer voor de hand om aan de Splithoflaan woningbouw te realiseren. De sporthal en sportvelden zouden dan aan de Marke Noord of eventueel bij het Borgerblad kunnen worden gerealiseerd.

*b) Het uiterlijk van de Sporthal*

De reclamant vindt dat er in het plan te weinig concreet wordt vastgelegd over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van de sporthal. Volgens reclamant is ook niet bekend in hoeverre de sporthal zichtbaar zal zijn vanaf de Keurkampstraat, of juist verhuuld zal worden door bomen of ander groen. Verder is onduidelijk waar de technische installaties komen en in hoeverre geluid van de horeca naar buiten kan dringen. De reclamant vindt het erop lijken dat het project erop gericht is de school goed te ontwerpen en dat het ontwerp van de sporthal bijzaak is. De reclamant ziet graag dat in het plan wordt opgenomen dat het uitzicht door natuurlijk groen wordt bepaald.

*c) Duurzaamheid*

Volgens de reclamant zou onderzocht moeten worden wat de school, sporthal, sportvelden en parkeerterrein allemaal kunnen bijdragen het verduurzamen van de wijk.

De woningen in de Keurkampstraat en omgeving zijn oudere woningen die moeilijk echt energie-neutraal te maken zijn door de individuele bewoners.

*d) Verkeerskundige planning*

De zorgen van de reclamant gaan voor een belangrijk deel over de verkeerstromen die gepaard gaan met de vestiging van de sporthal en sportvelden in de woonwijk. De reclamant vindt dat de gemeente juist andere vormen van transport moet stimuleren en moet autoverkeer, met name van sporters, ontmoedigen. Parkeerplekken trekken ook verkeer aan volgens de reclamant. In het voorstel staat dat fietsers het terrein van zowel noord als zuid kunnen betreden, maar volgens de reclamant zou dat moeten vanuit het noorden (Lebuinuslaan) en het Oosten (Ludgerstraat). Niet van de Keurkampstraat.

e) Conclusie: De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm moet worden vastgesteld.

## **Beantwoording**

a. *Het voornemen, van het college, voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de nieuwplannen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.*

b. *- Omdat het 2 gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om met name te letten op de samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd.*

*-De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.*

*-De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.*

*- Er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen.*

- c. *De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.*
- d. *-De verkeerstromen kunnen toenemen als gevolg van het project, maar het is niet aannemelijk dat dit tot onevenredig ongewenste effecten gaat leiden. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er in voldoende mate moet worden voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'. Verder is de locatie goed bereikbaar met het OV. Het eventueel ontmoedigen van het gebruiken van de auto als vervoersmiddel door minder parkeerplekken te realiseren niet conform het beleid en bovendien bestaat dan het risico dat sporters de auto in de buurt gaan parkeren. -De fietsontsluiting vindt plaats via een te realiseren fietsverbinding tussen Lebuïnuslaan en Splithofstraat. Deze fietsverbinding ligt aan de oostzijde van het terrein vanwaar op 1 of 2 punten het terrein opgegaan kan worden (zie ruimtelijk model paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan). Feitelijk is dit een zo direct mogelijke toegang vanaf de Lebuïnuslaan waar het gros van de scholieren vandaan zal komen. Toch moet ook rekening gehouden worden met scholieren die vanuit het zuiden via de Splithofstraat komen, vandaar de fietsverbinding. Fietsers kunnen niet vanaf de Keurkampstraat het terrein op (zie ruimtelijk model paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan).*
- e. *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.*

## **Zienswijze 6**

### **Samenvatting**

- a) *De school voor speciaal onderwijs aan de Splitshofstraat*  
De gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) dat de gemeente gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) dat de gemeente 6,5 miljoen euro beschikbaar te stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij de planlocatie Marke Zuid waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeerstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De Splitshofstraat heeft volgens de reclamant nog meer het karakter van een woonwijk. Reclamant vindt het logischer dat die school (nu Splitshofstraat) wordt geplaatst aan de Marke Zuid i.p.v. de sporthal en sportvelden. Dit logistiek van het (fiets)verkeer vanaf de Lebuïnuslaan zorgt er dan dat de overlast voor het gehele Ludgeruskwartier aanzienlijk beperkt wordt. Volgens reclamant ligt het meer voor de hand om aan de Splitshofstraat woningbouw te realiseren. De sporthal en sportvelden zouden dan aan de Marke Noord of eventueel bij het Borgerblad kunnen worden gerealiseerd.
- b) *Het uiterlijk van de Sporthal*

De reclamant vindt dat er in het plan te weinig concreet wordt vastgelegd over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van de sporthal. Het is onduidelijk waar de technische installaties komen en in hoeverre geluid van de horeca naar buiten kan dringen.

Een goed plan heeft het behoud van bomen als uitgangspunt en een goede uitvoering wordt verzekerd met een stevige boetebepaling voor het beschadigen van bomen. De reclamant vindt het erop lijken dat het project erop gericht is de school goed te ontwerpen en dat het ontwerp van de sporthal bijzaak is.

c) *Geluidsbelasting*

In de huidige situatie is er sprake van geluid door installaties van de school en andere gebouwen in de omgeving in de nachtelijke uren. De komst de sporthal (met luchtverversing / temperatuur-installaties, warmtepompen), de sportvelden, de horeca en de parkeerplaatsen zouden de geluidsbelasting in de rustige straat behoorlijk verhogen volgens de reclamant. De reclamant stelt dat er op dit moment geen bescherming wordt opgenomen voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat van de buurt in het bestemmingsplan.

d) *Duurzaamheid*

Volgens de reclamant zou onderzocht moeten worden wat de school, sporthal, sportvelden en parkeerterrein allemaal kunnen bijdragen het verduurzamen van de wijk. De woningen in de Keurkampstraat en omgeving zijn oudere woningen die moeilijk echt energie-neutraal te maken zijn door de individuele bewoners.

e) *De verkeersstroom i.r.t. de omgeving*

De zorgen van de reclamant gaan voor een belangrijk deel over de verkeersstromen die gepaard gaan met de vestiging van de sporthal en sportvelden in de woonwijk. De reclamant vindt dat de gemeente juist andere vormen van transport moet stimuleren en moet autoverkeer, met name van sporters, ontmoedigen. Parkeerplekken trekken ook verkeer aan volgens de reclamant. Reclamant vindt het onbegrijpelijk de inrit voor zowel auto's als fietsen niet rechtstreeks aan de Lebuïnuslaan (parallelweg) wordt ontsloten.

De reclamant vindt het logischer en passender dat de parkeerplaatsen aan de noordkant van het schoolgebouw worden gesitueerd i.p.v. aan de zuidkant bij de Keurkampstraat.

f) *Conclusie: De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.*

## **Beantwoording**

a. *-Het voornemen voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de nieuwbouwen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.*

*- Het college heeft op 30-10-2018 besloten voor de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Eddy Hillesum Lyceum en de Sporthal Keizerslanden aan de Marke Zuid. Er is een locatiestudie gedaan naar meerdere scenario's. Het gekozen scenario voor vervangende nieuwbouw aan de Marke zuid scoort in de locatiestudie het meest positief vanwege de aanwezige ruimte, ligging en bereikbaarheid van de locatie. De locatiekeuze is in 2018 met een raadmededeling (nummer 2018-001688) medegedeeld aan de gemeenteraad. Deze locatiekeuze is het kader als kader meegegeven tijdens de bewonersavond en de klanbordgroepbijeenkomsten.*

b. *-Omdat het 2 gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om met name te letten op de samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd.*

*- Uitgangspunt is dat de omliggende bomen worden behouden, maar als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor het realiseren van een in- en uitrit, zullen er mogelijk enkele bomen worden gekapt. Voor elke boom die moet worden gekapt zal er binnen het plangebied een nieuwe boom worden geplant conform het handboek bomen van Norminstituut Bomen. Verder is er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat*

de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Hiermee wordt een groen uitzicht voor de woningen aan de Keurkampstraat voldoende geborgd.

- c. -De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.
- De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.
- d. De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.
- e. -De verkeerstromen kunnen toenemen als gevolg van het project, maar het is niet aannemelijk dat dit tot onevenredig ongewenste effecten gaat leiden. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er in voldoende mate moet worden voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'. Verder is de locatie goed bereikbaar met het OV. Het eventueel ontmoedigen van het gebruiken van de auto als vervoersmiddel door minder parkeerplekken te realiseren niet conform het beleid en bovendien bestaat dan het risico dat sporters de auto in de buurt gaan parkeren.
- In de huidige situatie zit de in- en uitrit aan de Keurkampstraat. Op basis van de gesprekken met de klankbordgroep is de in- en uitrit voor auto's verplaatst van de Keurkampstraat naar de Ludgerstraat. Hiermee wordt de Keurkampstraat ontlast en ontstaat er een directere verbinding (via Ludgerstraat) met de Lebuïnuslaan. Deze uitkomst is een compromis, omdat de gemeente heeft begrepen dat in ieder geval een aantal omwonenden een duidelijke voorkeur heeft voor een ontsluiting van het plangebied direct aan de Lebuïnuslaan. De Lebuïnuslaan is een hoofdontsluitingsweg met een doorstroomfunctie. Om de doorstroming zo optimaal mogelijk te houden is het niet gewenst om extra aansluitingen te realiseren aan de Lebuïnuslaan. Met de ontsluiting van het plangebied aan de Ludgerstraat moet het bestemmingsverkeer slechts ca. 100 meter over de Ludgerstraat, ten opzichte van een directe aansluiting op de Lebuïnuslaan (zie ruimtelijk model in het bestemmingsplan).
- De fietsontsluiting vindt plaats via een te realiseren fietsverbinding tussen Lebuïnuslaan en Splithofstraat. Deze fietsverbinding ligt aan de oostzijde van het terrein vanwaar op 1 of 2 punten het terrein opgegaan kan worden (zie ruimtelijk model paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan). Feitelijk is dit een zo direct mogelijke toegang vanaf de Lebuïnuslaan waar het gros van de scholieren vandaan zal komen. Toch moet ook rekening gehouden worden met scholieren die vanuit het zuiden via de Splithofstraat komen, vandaar de fietsverbinding. Fietsers kunnen niet vanaf de Keurkampstraat het terrein op (zie ruimtelijk model paragraaf 4.1 toelichting bestemmingsplan).
- Aan de noordkant van het plangebied zijn de sportvelden en het nieuwe schoolgebouw gepositioneerd. Hiermee is aan deze zijde geen ruimte voor een parkeerterrein. Het omdraaien van de functies binnen het plangebied leidt tot een nadeligere ruimtelijke inpassing van het plan, omdat daarmee de sportvelden dichter bij de woningen aan de Keurkampstraat komen te liggen en daarmee hinder kan ontstaan. Verder worden de groenstroken grenzend



*aan de Keurkampstraat en Hademanstraat versterkt en dit wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Het beoogde resultaat is o.a. dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnen.*

- f. *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.*

## **Zienswijze 7**

### **Samenvatting**

a) *De school voor speciaal onderwijs aan de Splithofstraat*

De gemeente heeft bekend gemaakt (Stentor d.d. 29-1-2022) dat zij 6,5 miljoen euro beschikbaar te stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij de planlocatie Marke Zuid waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeerstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De Splithofstraat heeft volgens de reclamant nog meer het karakter van een woonwijk. Reclamant vindt het logischer dat die school (nu Splithofstraat) wordt geplaatst aan de Marke Zuid i.p.v. de sporthal en sportvelden. Dit logistiek van het (fiets)verkeer vanaf de Lebuïnuslaan zorgt er dan dat de overlast voor het gehele Ludgeruskwartier aanzienlijk beperkt wordt. Volgens reclamant ligt het meer voor de hand om aan de Splithofstraat woningbouw te realiseren. De sporthal en sportvelden zouden dan aan de Marke Noord of eventueel bij het Borgerblad kunnen worden gerealiseerd.

b) *Het uiterlijk van de Sporthal*

De reclamant vindt dat er in het plan te weinig concreet wordt vastgelegd over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van de sporthal. Volgens reclamant is ook niet bekend in hoeverre de sporthal zichtbaar zal zijn vanaf de Keurkampstraat, of juist verhuld zal worden door bomen of ander groen. Verder is onduidelijk waar de technische installaties komen en in hoeverre geluid van de horeca naar buiten kan dringen. De reclamant vindt het erop lijken dat het project erop gericht is de school goed te ontwerpen en dat het ontwerp van de sporthal bijzaak is. De reclamant ziet graag dat in het plan wordt opgenomen dat het uitzicht door natuurlijk groen wordt bepaald.

c) *Duurzaamheid*

Volgens de reclamant zou onderzocht moeten worden wat de school, sporthal, sportvelden en parkeerterrein allemaal kunnen bijdragen het verduurzamen van de wijk. De woningen in de Keurkampstraat en omgeving zijn oudere woningen die moeilijk echt energie-neutraal te maken zijn door de individuele bewoners

- d) *Conclusie: De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.*

### **Beantwoording**

- a. *-Het voornemen voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat, die het college heeft, valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de nieuwplannen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.*

*-Het college heeft op 30-10-2018 besloten voor de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Eddy Hillesum Lyceum en de Sporthal Keizerslanden aan de Marke Zuid. Er is een locatiestudie gedaan naar meerdere scenario's. Het gekozen scenario voor vervangende nieuwbouw aan de Marke zuid scoort in de locatiestudie het meest positief vanwege de aanwezige ruimte, ligging en bereikbaarheid van de locatie. De locatiekeuze is in 2018 met een raadmededeling (nummer 2018-001688) medegedeeld aan de gemeenteraad. Deze locatiekeuze is het kader als kader meegegeven tijdens de bewonersavond en de klanbordgroepbijeenkomsten.*

- b. – Omdat het 2 gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om met name te letten op de samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd.
- Er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Hiermee wordt een groen uitzicht voor de woningen aan de Keurkampstraat gegarandeerd.
- De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.
- De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.
- De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.
- c. De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.
- d. De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.

## **Zienswijze 8**

### **Samenvatting**

- a) Volgens de reclamant zou de gemeente de ontwikkeling aan de Marke Zuid moeten aangrijpen om te kiezen voor een energie neutrale oplossing duurzame oplossing die door de keurkampstraat en omliggende straten gebruikt kan worden.
- b) Locatie van de sporthal en de nieuwbouw van speciaal onderwijs Splithofstraat

Nadat dit bestemmingsplan ter inzage werd gelegd, werd bekend gemaakt dat de gemeente 6,5 miljoen euro beschikbaar te stellen voor vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de Splithofstraat en dit is vlakbij de planlocatie Marke Zuid waarin grotendeels dezelfde kwesties moeten worden opgelost als voor de Marke Zuid (verkeerstromen, ontwerp openbare ruimte, beeldkwaliteit). De Splithofstraat heeft volgens de reclamant nog meer het karakter van een woonwijk. Reclamant vindt het logischer dat die school (nu Splithofstraat) wordt geplaatst aan de Marke Zuid i.p.v. de sporthal en sportvelden. Volgens reclamant ligt het meer voor de hand om aan de Splithofstraat woningbouw te realiseren. De sporthal en sportvelden zouden dan aan de Marke Noord of eventueel bij het Borgerblad kunnen worden gerealiseerd.

c) *Het uiterlijk van de Sporthal*

-In het ontwerp kwaliteitsplan en in de voorlichtingsavond over de plannen wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 13 meter. In de laatste nieuwsbrief van de gemeente staat de tekst "In het ontwerpbestemmingsplan staat de bouwhoogte van maximaal 13 meter. Deze hoogte blijkt onvoldoende om het gebruikersresultaat te halen. Daarom wordt de hoogte van de school in het bestemmingsplan aangepast naar 14 meter (dakgoot) en 16 meter (nokhoogte). De reclamant vindt het onduidelijk wat nu de maximale bouwhoogte wordt voor de school en of deze maximale bouwhoogte ook voor de sporthal geldt.

-Volgens de reclamant zullen de bewoners van de Keurkampstrat en Hademanstraat straks uitzicht hebben op een muur van 13 tot 16 meter wanneer de gemeenteraad volhardt in de uitvoering van het plan. Nu hebben deze bewoners volgens de reclamant vrij uitzicht op bomen. De reclamant vindt het erop lijken dat het project erop gericht is de school goed te ontwerpen en dat het ontwerp van de sporthal bijzaak is. De reclamant vindt dat er in het plan te weinig concreet wordt vastgelegd over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van de sporthal.

d) *Geluidsoverlast*

1. De komst een sporthal en school met luchtverversing/ verwarmingssystemen, warmtepompen ect zal zorgen voor een forse toename van geluidsbelasting volgens de reclamant. Het is onduidelijk waar de installaties komen en welke eisen eraan worden gesteld.
2. Het is onduidelijk waar de horeca wordt gesitueerd en wat dit betekent voor de geluidsoverlast.

e) *Conclusie: De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.*

### **Beantwoording**

a. *De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.*

b. *Het voornemen voor de nieuwbouw van de school aan de Splithofstraat, die het college heeft, valt buiten het plangebied de Marke Zuid en heeft geen betrekking op het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid'. Er is nog geen concreet plan ingediend voor de nieuwbouwplannen aan de Splithofstraat. Indien er in de toekomst een planologische procedure moet worden doorlopen voor de nieuwplannen aan de Splithofstraat moet tegen die tijd voor die planologische procedure worden aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dit staat juridisch- planologisch gezien volledig los van de bestemmingsplanprocedure voor het plan aan de Marke Zuid.*

*- Op 22 november 2021 is er een informatieavond geweest voor omwonenden en andere belanghebbenden. Uit deze bewonersavond is een klankbordgroep ontstaan. Met deze klankbordgroep zijn meerdere overleggen gevoerd. Er is voldoende gelegenheid geweest voor participatie. Verder heeft het college op 30-10-2018 besloten voor de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Etty Hillesum Lyceumen en de Sporthal Keizerslanden aan de Marke Zuid. Er is een locatiestudie gedaan naar meerdere scenario's. Het gekozen scenario voor vervangende nieuwbouw aan de Marke zuid scoort in de locatiestudie het meest positief vanwege de aanwezige ruimte, ligging en bereikbaarheid van de locatie. De locatiekeuze is in 2018 met een raadmededeling (nummer 2018-001688) medegedeeld aan de gemeenteraad. Deze locatiekeuze is het kader als kader meegegeven tijdens de bewonersavond en de klankbordgroepbijeenkomsten.*

- c. *-Omdat het 2 gebouwen betreft die door verschillende architecten ontworpen worden is ervoor gekozen om met name te letten op de samenhang. Het schoolgebouw wordt stedenbouwkundig gezien het belangrijkste gebouw, als eerste ontworpen en is leidend in de beeldvorming ofwel bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft regels die ervoor moeten zorgen dat de beeldkwaliteit van de sporthal aansluit op die van de school. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Daarmee is de kwaliteitstoets voldoende geborgd.*
- In de rechterhelft van het bouwvlak (waar het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd) is de maximum bouwhoogte en maximumgoothoogte gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (zie hoofdstuk 3. Ambtshalve wijzigingen). Er is een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximumgoothoogte van 14 meter opgenomen. De linkerhelft van het bouwvlak (waar de sporthal wordt gerealiseerd) is niet gewijzigd en daar geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter en een maximumgoothoogte van 13 meter (zie hoofdstuk 3 ambtshalve wijzigingen).*
- Uitgangspunt is dat de omliggende bomen worden behouden, maar als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor het realiseren van een in- en uitrit, zullen er mogelijk enkele bomen worden gekapt. Voor elke boom die moet worden gekapt zal er binnen het plangebied een nieuwe boom worden geplant conform het handboek bomen van Norminstituut Bomen. Verder is er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen. Hiermee wordt een groen uitzicht voor de woningen aan de Keurkampstraat gegarandeerd.*
- d. *Geluid*
1. *De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.*
  2. *De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.*
- e. *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

### **Conclusie**

*De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.*

## **Zienswijze 9**

### **Samenvatting**

#### **a) Wat vooraf ging**

Er is geen betrokkenheid van buurtbewoners bij de locatiekeuze ondanks de heldere vraag daarover, reeds tijdens het uitwerken van de businesscase en in het proces van de locatiekeuze.

b) *Fouten in huidige beeldkwaliteitsplan*

-In het beeldkwaliteitsplan 1.3.1 Geldende bestemmingsplannen wordt gesproken over een ---  
bouwhoogte van 13 meter terwijl 16 meter wordt voorzien.

-In 4.3.3. Geluid wordt gesproken over overlast die de school heeft van verkeer, terwijl het  
hele stuk gaat over in hoeverre dit plan de omgeving beïnvloed. Volgens reclamant is deze  
paragraaf een verkeerde benadering.

c) *Duurzaamheid*

De gemeenteraad in 2017 een motie aangenomen om een duurzame en energiezuinige  
sporthal te realiseren (Notanummer 2021-000281). De raad heeft gevraagd om BREAA-  
ambitie "Exellent" te hanteren met de bedoeling dat dit niet leidt tot een vertraging van het  
project of aanzienlijk hogere kosten. De gemeente heeft gekozen voor het nemen van geen  
extra duurzaamheidseisen en slechts te voldoen aan het bouwbesluit.

d) In 3.4.1. Omgevingsvisie staat het e.e.a. over duurzaam ontwikkelen en de reclamant bestrijdt  
de conclusie. De gemeente zet duidelijk niet alles over op alles om duurzame gebouwen neer  
te zetten en de verduurzaming van de buurt als geheel. Ook over groenvoorzieningen staan  
geen minimale eisen in het stuk.

e) Er worden momenteel geen enkele garanties gegeven op beperken van het geluidsniveau van  
installaties anders dan de standaard normen. De reclamant verwacht een toename van geluid  
als gevolg van deze ontwikkeling. Verder zal er nog een schoolgebouw van Intermetzo aan de  
Splitshofstraat worden vernieuwd en vergroot. De totale belasting van al dit soort gebouwen in  
onze buurt wordt onevenredig en zal de bewoners rondom, gezondheidsproblemen met zich  
meebrengen volgens de reclamant.

f) *Verkeer*

Volgens de reclamant is er op dit moment een afspraak dat de scholieren allen vanaf de  
Lebuïnuslaankant de school benaderen en hierdoor is de overlast van scholieren in de  
Keurkampstraat de laatste paar jaar relatief laag. Door de voorgenomen bouw van een nieuw  
schoolgebouw en een sportgebouw verwacht de reclamant dat er veel veranderd voor de buurt.

1. Het geluid, verkeer en de parkeeroverlast zal toenemen volgens de reclamant.
2. De reclamant heeft om informatie gevraagd over het aantal geschatte aantal  
verkeerbewegingen dat de bezoekers van de sporthal gaan veroorzaken, maar heeft geen  
antwoord gehad.
3. De functies 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Horeca-3b' zijn reeds aanwezig. Echter is een  
sportkantine wat anders dan 1x keer per week 10 bezoekers bij het 'de globe' restaurant van  
de school.

g) *Milieu en groenvoorziening*

1. De reclamant verwacht dat het zwerfafval gaat toenemen als gevolg van de ontwikkeling.
2. Doordat er veel meer bestrating komt zal in de zomer veel meer warmte stuwung zijn in de  
omgeving.
3. De reclamant geeft aan dat er nog geen gescheiden riolering is gerealiseerd in de buurt.  
De buurt loopt hierdoor grote risico's op wateroverlast op straat. In 4.5.10 Hemelwater  
staat: Dat het plan moet worden getoetst op extremen buien die eens in de 100 jaar  
voorkomen en dat de wijze waarop er invulling wordt gegeven aan de bergingseis nader  
moet worden uitgewerkt. De gemeente neemt volgens de reclamant een bewust  
onderzoek voor het uitstellen van een dergelijk onderzoek.
4. Groende invulling wordt wel voorzien, maar er worden geen garanties gegeven.

h) *Conclusie*

De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.

## **Beantwoording**

- a. *Op 22 november 2021 is er een informatieavond geweest voor omwonenden en andere  
belanghebbenden. Uit deze bewonersavond is een klankbordgroep ontstaan. Met deze  
klankbordgroep zijn meerdere overleggen gevoerd. Er is voldoende gelegenheid geweest voor  
participatie. Verder heeft het college op 30-10-2018 besloten voor de vervangende  
nieuwbouw van de vmbo-school van het Eddy Hillesum Lyceumen en de Sporthal  
Keizerslanden aan de Marke Zuid. Er is een locatiestudie gedaan naar meerdere scenario's.  
Het gekozen scenario voor vervangende nieuwbouw aan de Marke Zuid scoort in de  
locatiestudie het meest positief vanwege de aanwezige ruimte, ligging en bereikbaarheid van  
de locatie. Verder draagt deze locatie bij aan het maximale rendement voor het*

*bewegingsonderwijs. De locatiekeuze is in 2018 met een raadmededeling (nummer 2018-001688) medegedeeld aan de gemeenteraad. Deze locatiekeuze is het kader als kader meegegeven tijdens de bewonersavond en de klanbordgroepbijeenkomsten.*

- b. *-Dit betreft geen fout, maar het bestemmingsplan is gewijzigd (zie hoofdstuk 3 ambtshalve wijzigingen).*  
*- De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.*  
*-De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.*
- c. *Energieneutraliteit kan wettelijk niet worden geborgd in een bestemmingsplan. Verder zijn er in 2017 moties (2017-1481) door de raad aangenomen die het uitgangspunt vormen voor de duurzaamheidsambities voor beide gebouwen. De raad wil dat bij de investering in een nieuw duurzaam schoolgebouw en sporthal als uitgangspunt tenminste BREEAM ambitie excellent wordt gehanteerd. De moties moeten echter niet leiden tot een langere doorlooptijd en/of hogere projectkosten. De raad is begin juli 2021 geïnformeerd via een raadsmededeling dat de beschikbare budgetten niet toereikend zijn om volledig aan de motie te kunnen voldoen. Er wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen (conform motie NIB) en bij zowel de aanbesteding van de school als sporthal wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid.*
- d. *- De nieuwe school en sporthal worden energiezuinige gebouwen. De uiteindelijke warmtevraag is beperkt ten opzichte van de warmtevraag in de wijk. Daarnaast kunnen de energiezuinig gebouwde school en sporthal met een lage temperatuur worden verwarmd. Dit, terwijl bestaande woningen vaak een hogere temperatuur nodig hebben voor verwarming in situaties waarbij deze woningen niet optimaal zijn geïsoleerd. De mogelijke oplossing waarvoor gekozen wordt (zoals lucht-warmte-pomp of relatief ondiepe grondwarmte) is moeilijk breder toepasbaar en wordt niet in dit project meegenomen en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.*  
*-Er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra struiken en bomen.*
- e. *Zie antwoord onder b.*
- f. *- Het is niet aannemelijk dat dit plan leidt tot een onevenredige verkeerstoename en daarom is een verkeersonderzoek niet noodzakelijk.*  
*-Ten aanzien van geluid zie antwoord b.*  
*-De mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie in het plangebied betreft een ondersteunende horecafunctie. Het gaat hierbij om onder andere de kantine bij de sporthal en bij de school. Ook het opleidingsrestaurant valt hieronder. Deze functie is overigens ook al aanwezig in de huidige school. Ondersteunende horeca produceert vanwege het ondergeschikte karakter relatief weinig geluid en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.*
- g. *-Op dit moment is er al reeds een school aanwezig op de locatie en dat kan leiden tot zwerfafval. Het is niet aannemelijk dat de ontwikkeling gaat leiden tot een onevenredige toename van het zwerfafval.*  
*-Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor natuur inclusief bouwen en er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. Er worden bijvoorbeeld extra struiken en bomen geplant. Natuur inclusief bouwen en het versterken van groen helpt bij het voorkomen van eventuele hittestress in de zomer.*

- In het bestemmingsplan is conform het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen van 20 mm waterinfiltratie. Hiermee is de waterberging voldoende geborgd.

- h. De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden.

## **Zienswijze 10**

In het bestaande schoolgebouw niet voldoet aan de maatstaven van het huidige onderwijs. Het bestuur wil daarom het bestaande schoolgebouw slopen om er een nieuw schoolgebouw te kunnen neerzetten. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld met als gevolg en hiervoor moet het bestaand cultureel erfgoed in het gebied worden geïnventariseerd. In opdracht van het schoolbestuur heeft het Oversticht een onderzoek gedaan naar de bouwhistorische waardebeoordeling van het huidige schoolgebouw. Het Oversticht waardeerde het gebouw als een representatief en herkenbaar voorbeeld van een schoolgebouw uit de naoorlogse periode tot 1973 (in hoofdvorm, materialen en aanwezige kunst in het gebouw).

Helaas is in het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet duidelijk aangegeven hoe in de nieuwbouw een referentie naar de positieve monumentwaarden in het bestaande gebouw kan worden gemaakt en of de als hoog cultuurhistorisch waardevol aangemerkte kunstwerken een passende nieuwe bestemming kunnen krijgen in het gebied.

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan het volgende tot uitdrukking te laten komen:

1. Behoudt in ieder geval het aulagedeelte van de huidige school en maak vanuit hieruit een stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwbouw met een referentie naar het aulagedeelte.
2. De als hoog cultuurhistorisch waardevol aangemerkte kunstwerken een passende nieuwe bestemming te geven in het gebied.

### **Beantwoording**

- 1) *De conclusie van de gemeente op basis van het onderzoek van de Oversticht is dat het huidige schoolgebouw kenmerkend is voor de wederopbouwperiode, maar niet uniek is. Bij de positionering van de gebouwen is uitgangspunt geweest dat deze naast de bestaande gebouwen op het huidige sportveld een plek krijgen (Dit is in 2018 door het college besloten). Dit is op enige afstand van de omliggende woonbuurten. Omdat het nieuwe schoolgebouw op een andere locatie binnen het plangebied wordt gerealiseerd is het niet mogelijk om het aulagedeelte te behouden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt nadat de nieuwbouw is gerealiseerd.*
- 2) *Ten aanzien van de fontein van Renate Vincken heeft de gemeente afgesproken dat er samen met het kunstlab wordt gezocht naar een oplossing/ toepassing voor dit kunstwerk. Verder heeft de gemeente het schoolbestuur geadviseerd om in overleg met het Kunstlab (of gelijkwaardige instantie) te treden om te zoeken naar een oplossing/ toepassing voor het baksteenreliëf.*

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel gaat de gemeente in overleg met Kunstlab om te zoeken naar een oplossing/ toepassing voor de fontein van Renate Vincken. Ten aanzien van het baksteenreliëf heeft de gemeente het schoolbestuur geadviseerd om in overleg met het Kunstlab te treden om te zoeken naar een nieuwe bestemming ervoor.

## **Zienswijze 11**

### *Samenvatting zienswijze*

#### *a) Afstand tussen woning en het bouwvlak*

De reclamant woont aan de Keurkampstraat. Op 4 november 2020 (uw kenmerk Z2020-00011014) heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend aan reclamant voor het realiseren van een aanbouw en de bouw van een garage. Door deze verbouwing/uitbreiding is de woning van de reclamant dicht bij de erfgrans en daardoor ook dicht bij het plangebied komen te liggen. De exacte afstand tussen de betreffende woning en het bouwvlak heeft de reclamant niet kunnen bepalen, maar die afstand is naar mening van de reclamant kleiner dan 20 meter (de afstand waar de gemeente vanuit gaat in de plantoelichting).

#### *b) Positionering van woning reclamant in relatie tot plangebied.*

Volgens het plan komen direct ten oosten van het perceel van de reclamant het parkeerterrein en de sporthal. Direct erachter komen drie korfbalvelden. De reclamant maakt zich zorgen over de gevolgen van deze ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat. Volgens reclamant ontbreekt een onderzoek naar de gevolgen voor de woon- en leefklimaat.

#### *c) Zienswijze reclamant*

1. De reclamant vindt dat de belangen van de omgeving en zijn eigen belangen als directe "buurman" in het bijzonder onvoldoende betrokken hebt bij het opstellen van dit (ontwerp)bestemmingsplan.
2. Reclamant vindt dat er onvoldoende waarborgen voor (onder meer) een goede (en groene) inpassing van de (bouw)plannen en het voorkomen van onder meer geluid- en lichthinder.
3. De reclamant heeft ernstige twijfels of de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen.

#### *d) Belangen omgeving: niet/onvoldoende betrokken*

1. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met de goede ruimtelijke ordening onder meer omdat (het bouwvlak van) de sporthal binnen de VNG-richtafstand van 50 meter (rustige woonwijk) respectievelijk 30 meter (gemengd gebied) komt te liggen. In het ontwerp Chw-bestemmingsplan ontbreekt akoestisch onderzoek, zoals voorgeschreven in de VNG-Brochure wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan.
2. De reclamant vindt de locatie niet geschikt voor de ontwikkeling van een sporthal, school, korfbalvelden en 80-100 parkeerplaatsen.

#### *e) Groen en lichthinder*

1. Planregels die de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein en het sportcomplex borgen (bijvoorbeeld via een voorwaardelijke verplichting die verwijst naar een landschapsplan) ontbreken.
2. Reclamant wil dat met een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat er niet te dicht bij de woning van de reclamant wordt geparkeerd.
3. Volgens de reclamant voorzien de planregels in lichtmasten en dergelijke direct naast de woning van de reclamant en de reclamant verzoekt de planregels aan te passen zodat er geen lichtmasten meer nabij zijn erfgrans kunnen worden gerealiseerd. Verder verzoekt de reclamant in de planregels op te nemen dat lichtmasten van afschermkapjes voorzien moeten worden, zodat lichtoverlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk blijft.

#### *f) Parkeren*

De gemeente stelt dat in de parkeerbehoefte moet worden voorzien, maar onduidelijk is hoe groot deze parkeerbehoefte is. Een onderbouwing van de benodigde 80-100 parkeerplaatsen ontbreekt. Een inrichtingstekening waaruit blijkt dat in het plangebied 80-100 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden ontbreekt.

#### *g) Conclusie*

De reclamant vindt dat het bestemmingplan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.

### **Beantwoording:**

#### *a) Afstand tussen woning en het bouwvlak*

*De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent in de praktijk dat activiteiten die dicht bij woningen plaatsvinden ook minder geluid kunnen/mogen produceren (emissie) om aan de norm van het Activiteitenbesluit te voldoen. Over het algemeen komt de bebouwing juist verder van de* Reactienota zienswijzen <Chw bestemmingsplan Marke Zuid>



woningen aan de Keurkampstraat af te liggen. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 is niet beschreven hoe richtafstanden moeten worden vastgesteld. Er is wel vaste jurisprudentie van de Raad van Staten hierover. Hieruit blijkt dat het bestemmingsvlak van de bedrijfsmatige functie maatgevend is. In deze situatie wijzigt het bestemmingsvlak niet. Hiermee is er geen nieuwe planologische situatie om te toetsen. De VNG-brochure en de richtafstanden zijn alleen van toepassing op nieuwe planologische situaties.

- b) De woningen in de omgeving worden in de gebruikersfase beschermd door de doelvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De installaties en activiteiten moeten voldoen aan de (geluid)voorschriften. Voor geluid zijn dit, in de basis, de standaardwaarden 50/45/40 dB(A) voor de dag, avond en nacht (LAeq op woningen). Voor de gebruiksfase moet vooraf een melding Activiteitenbesluit gedaan worden. Voor het realiseren van een schoolgebouw en sportgebouw is het in dit geval niet verplicht een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen. Aangezien de keuzes in de bouwfase m.b.t. installaties en andere bouwkundige keuzes van invloed kunnen zijn op het geluidniveau bij de woningen in de omgeving gaat er een akoestisch onderzoek voor het Activiteitenbesluit worden uitgevoerd voor zowel het sportgebouw als het schoolgebouw op basis van de bouwplannen. Verder gaat er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd voor de sportvelden en de parkeerplaats. Dit geeft omwonenden vooraf zekerheid dat aan de normen voldaan zal worden.
- c)
1. Op 22 november 2021 is er een informatieavond geweest voor omwonenden en andere belanghebbenden. Uit deze bewonersavond is een klankbordgroep ontstaan. Met deze klankbordgroep zijn meerdere overleggen gevoerd. Er is voldoende gelegenheid geweest voor participatie.
  2. -Er wordt is een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra bomen en struiken.  
- Zie antwoord onder b ten aanzien van het thema geluid.  
-Het bestemmingsplan wordt aangepast en de locatie waar lichtmasten zijn toegestaan wordt begrensd. Hierdoor mogen de lichtmasten alleen in het gebied rondom de sportvelden worden gerealiseerd. De lichtmasten mogen binnen deze zone mogen 15 meter hoog worden. Op die locatie mogen lichtmasten in het huidig gelden 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' 20 meter hoog worden. Met het Chw bestemmingsplan Marke Zuid' worden de mogelijkheden ten aanzien van lichtmasten ingeperkt.
  3. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Hiermee is voldoende geborgd dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgelost.
- d) Belangen omgeving
1. (Zie antwoord onder a);
  2. Door het realiseren van een nieuw gebouw, duurzaam, groen omzoomd, komt de buurt er juist beter uit te zien. Zeker ten opzichte van de bestaande, oude bebouwing. Er is een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. De groenstroken worden bijvoorbeeld versterkt door het planten van extra bomen en struiken
- e) Groen en lichthinder
1. In het 'Beeldkwaliteitplan Marke Zuid' zijn de kaders opgenomen voor de ruimtelijke inpassing. Het is aan de Plan adviesraad Deventer (de onafhankelijke welstandscommissie) om te beoordelen of het ontwerp voldoet aan deze regels. Verder is er een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan toegevoegd om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit in stand wordt gehouden. De ruimtelijke inpassing van het plan is hiermee voldoende geborgd. De terreininrichting wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag, activiteit bouw worden ingediend. Hiervoor wordt een landschapsarchitect aangetrokken. Het voorlopig ontwerp inrichtingsplan zal tegen die tijd worden voorgelegd aan de omwonenden.
  2. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Hiermee is voldoende geborgd dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgelost.

3. *Het bestemmingsplan wordt aangepast en de locatie waar lichtmasten zijn toegestaan wordt begrensd. Hierdoor mogen de lichtmasten alleen in het gebied rondom de sportvelden worden gerealiseerd. De lichtmasten mogen binnen deze zone mogen 15 meter hoog worden. Op die locatie mogen lichtmasten in het huidige gelden 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' 20 meter hoog worden. Met het Chw bestemmingsplan Marke Zuid' worden de mogelijkheden ten aanzien van lichtmasten ingeperkt en is het niet meer mogelijk om lichtmasten vlakbij de Keurkampstraat te plaatsen.*

f) *Parkeren*

*In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit zullen naar schatting ca. 80-100 parkeerplaatsen worden, maar het precieze aantal ligt nog niet vast. Bij de omgevingsvergunningaanvraag, activiteit moet worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied conform de parkeernormen van de gemeente Deventer.*

g) *De gemeente vindt dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.*

**Conclusie**

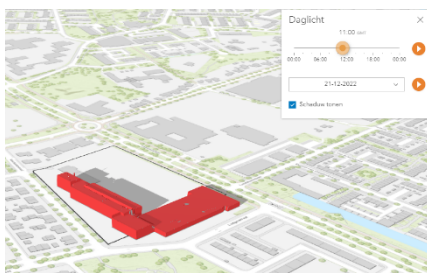
*De zienswijze leidt tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan om te borgen dat de groenstroken grenzend aan de Keurkampstraat en Hademanstraat worden versterkt en dat dit duurzaam in stand wordt gehouden. Verder leidt de zienswijze tot een begrenzing in het bestemmingsplan van de locatie waar lichtmasten zijn toegestaan.*

## Bijlage 1: 3D-model schaduwhinder

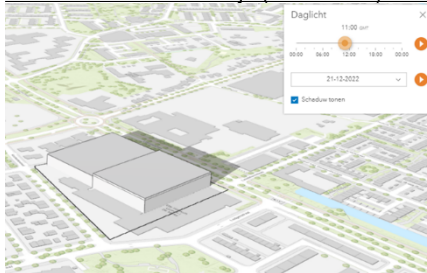
Met een 3D-model is de schaduwhinder van de bestaande situatie vergeleken met de schaduwhinder van de (fictieve situatie) situatie dat het bouwvlak 100% wordt volgebouwd en de maximale bouwhoogte- en goothoogte worden benut. In het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' is een maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 70% opgenomen, maar omdat nog niet definitief is bepaald welke 70% van het bouwvlak wordt bebouwd, is voor het 3D-model uitgegaan van de (fictieve) situatie dat het bouwvlak voor 100% wordt volgebouwd. Er is in de werkelijke situatie straks mogelijk minder schaduwhinder dan in model wordt weergegeven, omdat het bouwvlak niet volledig mag worden volgebouwd.

Met het 3d-model is niet gebleken dat de ontwikkeling leidt tot onevenredige schaduwhinder voor de bewoners aan de Keurkampstraat. De Keurkampstraat ligt aan de zuidzijde van het plangebied en daar komt nauwelijks schaduw van de gebouwen terecht. Voor de overzichtelijkheid worden alleen de resultaten van 21 december om 12 uur weergegeven. Op 21 december staat de zon het laagst en de meest relevante dag om de schaduwhinder te vergelijken.

12.00 uur Nederlandse tijd (11.00 GMT) 21 december schaduwhinder huidige bebouwing Marke Zuid



12.00 uur Nederlandse tijd (11.00 GMT) 21 december schaduwhinder bouwvlak 100% volgebouwd



12.00 uur Nederlandse tijd (11.00 GMT) 21 december schaduwhinder alle huidige bebouwing

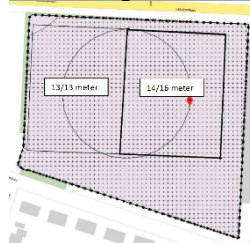


### 3) Ambtshalve wijzigingen

#### 1. Bouw- en goothoogte rechterhelft bouwvlak t.b.v. schoolgebouw

In het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' was de bouwhoogte van maximaal 13 meter opgenomen. Deze hoogte blijkt onvoldoende om het gewenste gebruikersresultaat te bereiken voor het nieuwe schoolgebouw. Door de combinatie van theorie- en praktijklokalen in één onderwijsgebouw is het niet haalbaar dit te realiseren binnen een maximum bouwhoogte van maximaal 13 meter. Daarom is in de rechterhelft van het bouwvlak (waar het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd) de maximum bouwhoogte en maximumgoothoogte gewijzigd. Er is een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximumgoothoogte van 14 meter opgenomen. De linkerhelft van het bouwvlak (waar de sporthal wordt gerealiseerd) is niet gewijzigd en daar geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter en een maximumgoothoogte van 13 meter.

#### Afbeelding van de aangepaste verbeelding



#### Toelichting opbouw verdiepingshoogte schoolgebouw

De combinatie van theorie en praktijk zorgt ervoor dat er ook verschillende verdiepingshoogtes aanwezig zullen zijn binnen het gebouw. Een praktijkomgeving voor de secties bouw en techniek is immers hoger dan een normaal klaslokaal. Omdat deze functies gestapeld worden in het gebouw kan er niet worden gerekend met een standaard verdiepingshoogte voor onderwijs. In totaal heeft het gebouw drie bouwlagen waarvan twee voor theorie en één voor praktijk en hiervoor is een maximale goothoogte van 14 meter nodig.

#### Sheddaken als accenten

Een compact gebouw heeft een zo gecomprimeerd mogelijke footprint. Dit geeft veel voordelen, omdat er relatief weinig geveloppervlak nodig is voor het gebouw. Een van de uitdagingen bij een compact gebouw is voldoende daglicht krijgen in het hart van het gebouw. Het sheddak biedt hier een antwoord op. De inzet van het slimme dak op de huidige dakrand geeft incidenteel een hogere bouwhoogte. Op de plaatsen van de sheddaken zal de maximale bouwhoogte tot 16 meter komen.

#### 2. Toevoeging notitie 'Resultaten wegverkeerslawaai met hogere bouwhoogte'

De notitie 'Resultaten wegverkeerslawaai met hogere bouwhoogte' is toegevoegd aan het eerder uitgevoerde "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Rapportnummer: 21-08402.R01.V01, Datum 26 mei 2021)". Ten tijde van het opstellen van het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai" werd uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 13 meter en een maximumgoothoogte van 13 meter, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De maximum bouwhoogte en maximumgoothoogte (in het rechterdeel van het bouwvlak waar het nieuwe schoolgebouw wordt gerealiseerd) zijn ambtshalve gewijzigd. In het rechterdeel (oostelijke deel) van het bouwvlak is een maximumgoothoogte van 14 meter en een maximumbouwhoogte van 16 meter opgenomen. Er is onderzocht wat het effect is van deze gewijzigde bouwhoogte en goothoogte. Het resultaat is dat met een hogere bouwhoogte de geluidsbelasting op de school niet verandert.

#### 3. Update stikstofonderzoek

Vanwege het geactualiseerde rekeninstrument AERIUS Calculator is het stikstofonderzoek voor het 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid' geüpdatet. Het resultaat is ongewijzigd, de grenswaarde van 0,00 mol tijdens de gebruikersfase wordt niet overschreden.

#### **4. Wijzigingen in de toelichting**

Er zijn tekstuele wijzigingen aangebracht in de paragrafen 2.2, 4.1, 6.2 en 6.3 van de toelichting.