

## Bijlage planbeschrijving Leisurestrook Holterweg

Deze bijlage komt uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Leisurestrook Holterweg', vastgesteld 20 december 2017. Daar waar gesproken wordt van 'bestaande' of 'huidige' situatie, dan wordt daarmee de situatie bedoeld ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan.

### 1 Inleiding

Voor het realiseren van de Leisure-strip is geen uitgewerkt bouwplan opgesteld. Het college heeft op 8 juli 2016 het 'Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Deventer' vastgesteld. Dit document vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan en beschrijft op hoofdlijn hoe de leisure-strip ontwikkeld gaat worden. In dit hoofdstuk worden de relevante onderdelen van het ontwikkelingsperspectief besproken. Het ontwikkelingsperspectief is als bijlage 1 opgenomen in de bijlagen bij toelichting van dit bestemmingsplan.

### 2 Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Deventer

Het ontwikkelingsperspectief bevat een beschrijving van de gemeentelijke ambities over wat er gerealiseerd dient te worden en op welke wijze de gemeente dit wil bereiken. Hiervoor is geen afgerond bouwplan opgesteld, waarin is bepaald hoe het gebied wordt ingericht en hoe het eruit gaat zien. De nadruk ligt hoofdzakelijk op de kwaliteit van en de synergie tussen de afzonderlijke voorzieningen. Dit zal het profiel en de attractiewaarde van de leisure-strip bepalen.

Als gevolg van de vraag-gestuurde ontwikkeling zal het plangebied stap voor stap in ontwikkeling worden gebracht. Dit vraagt om het op elkaar afstemmen van initiatieven, het creatief samenwerken van ondernemers en het gezamenlijk positioneren van onderscheidende kwaliteiten. De leisure-strip is daarmee het resultaat van een samenspel tussen gemeente en partijen die bereid zijn in het gebied te investeren.

Hoewel er aan initiatiefnemers veel speelruimte wordt gelaten, kan het niet anders dan dat de initiatieven aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen. Hierbij valt te denken aan de gemeentelijke ambities, een principe voor de verkaveling en de ontsluiting van het terrein, het programma, het karakter van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte en de kavels. Om te waarborgen dat het gebied wordt ingevuld met grootschalige voorzieningen wordt uitgegaan van een minimum bedrijfsvloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 2.1 Ambities

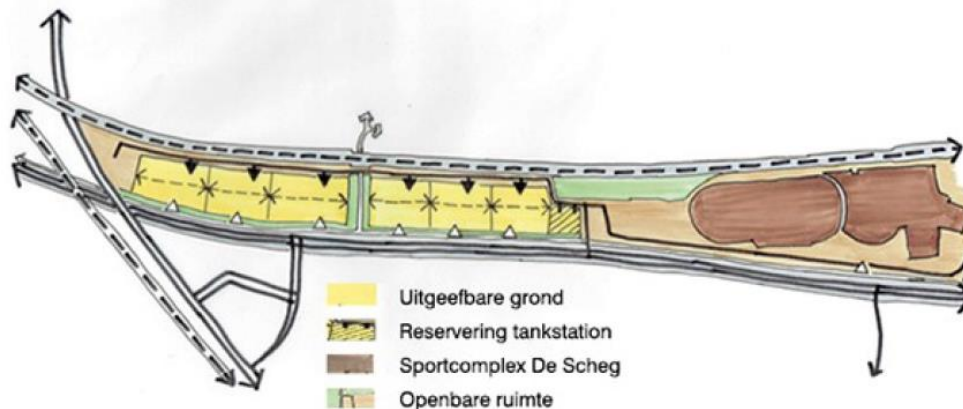
De verschillende partijen die de ontwikkeling van de leisure-strip op zich nemen zullen elkaar moeten vinden in een viertal ambities:

- *Leisure in de 'buitenstad'*: de leisure-strip biedt ruimte aan voorzieningen voor cultuur en ontspanning, die in de binnenstad niet zijn in te passen én aanvullend zijn op het bestaande aanbod van recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld slecht-weer-voorziening) en op het functioneren van de Scheg als maatschappelijke voorziening. De voorzieningen samen hebben een toegevoegde waarde voor Deventer als 'boeiende be-leefstad'.
- *Duurzame leisure*: de ontwikkeling van de leisure-strip gaat gepaard met 'verstening' van een groene enclave in het stedelijk gebied. Sport, ontspanning en vermaak is prachtig maar niet ten koste van alles. Er wordt ingezet op het slim samen laten gaan van klimaatbestendig ontwikkelen en waardevast ondernemen. Bovendien draagt de goede bereikbaarheid per fiets, bus en trein bij aan een duurzame ontwikkeling van de locatie.
- *Zichtbare leisure*: aan de verschijningsvorm van de Schegzone is af te lezen waar het voor staat: vermaak en ontspanning. De vormgeving van de individuele gebouwen laat zien 'waar het van is'. De gebouwen in samenspel met de inrichting van de openbare ruimte geven dit deel van de Holterweg een bijzondere verschijningsvorm.
- *Leisure=werken*: de Holterwegzone is behalve een plek voor ontspanning ook een plek waar werkgelegenheid wordt geboden, die mogelijk kansen biedt voor laag geschoolden en moeilijk bemiddelbare werkzoekenden.

#### 2.2 Verkavelings- en ontsluitingsprincipe

De langgerekte vorm en de beperkte diepte van Schegzone maken dat de kavels grofweg tussen de Holterweg en de spoorlijn worden opgespannen. Door de bouwvolumes op de Holterweg te oriënteren krijgen de voorzieningen een adres aan deze belangrijke hoofdontsluitingsweg. De omvang van de uit te geven kavels wordt niet bij voorbaat vastgelegd. Deze hangt namelijk samen met de aard en omvang van de voorziening(en) en de bijbehorende parkeeropgave. Door de vaste diepte van de kavels variëren ze alleen in de breedte. Voorwaarde voor de verkaveling is wel dat er geen restkavels ontstaan die niet courant zijn.

Vanaf het fiets- en voetpad langs de Holterweg zijn de voorzieningen rechtstreeks bereikbaar voor het langzaam verkeer. Voor de automobilist zijn alle voorzieningen, inclusief het bestaande sportcomplex, alleen via de bestaande aansluiting op de Holterweg bereikbaar. Vanaf deze aansluiting ontsluit een parallelweg langs het spoor alle nieuwe voorzieningen, terwijl het sportcomplex via de bestaande parallelweg langs de Holterweg bereikbaar blijft. De aanleg van een parallelweg langs het spoor maakt compensatie van circa 30 parkeerplaatsen nodig.



Principeontwerp voor de verkaveling en ontsluiting van het plangebied (Bron: Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Deventer).

## 2.3 Programma

### Leisurefuncties

De leisure-strip biedt ruimte aan een programma dat gericht is op cultuur, ontspanning, sport en de daarbij behorende ondersteunende functies, zoals horeca. Hierbij valt te denken aan verschillende leisure en sportfuncties zoals klimsport, schermen, vechtsporten, fitness, indoorduiken, skydiven, verschillende overdekte activiteiten zoals speelmogelijkheden, feestalen en workshops.

Voor de concrete invulling gelden de volgende randvoorwaarden:

- het programma is aanvullend op het maatschappelijke programma van het bestaande sport- en belevingscentrum De Scheg; dus bijvoorbeeld geen zwembad voor schoolzwemmen;
- het programma bestaat uit voorzieningen die qua schaal en sfeer niet of minder goed passen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld een overdekte kartbaan;
- het programma bestaat uit voorzieningen, die een bijzondere bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Deventer dan wel synergie hebben met andere voorzieningen in de leisure strip (praktisch of conceptueel);
- één zelfstandige horecavoorziening, die onderdeel en ondersteunend is aan het concept van de leisure-strip en daarmee aan de boeiende be-leefstad Deventer.

Om het relatief grootschalige karakter van de gewenste voorzieningen te benadrukken is een minimum bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen van 1.000 m<sup>2</sup>. Door deze ondergrens te hanteren is er sprake van een aanvulling op het bestaande aanbod van het in de regio aanwezige programma en wordt concurrentie met het bestaande aanbod vermeden.

Gezien de ligging in de directe nabijheid van veel infrastructuur en een aantal woonwijken gelden voorts nog de volgende uitgangspunten:

- het plangebied is bij uitstek geschikt voor niet-geluidsgevoelige functies;

- functies in het plangebied leveren geen milieuhinder op voor de omliggende woonwijken. Om deze reden wordt een richtafstand tussen de nieuwe functie en de meest nabije woning van 50 meter aangehouden en beperkingen gesteld aan de maximale geluidbelasting.

### *Tankstation*

Momenteel spelen twee andere ontwikkelingen in de Holterwegzone: enerzijds de aanleg van de tunnel Oostriklaan met daarbij de herinrichting van het station Colmschate en anderzijds de directe omgeving en de vernieuwing van het winkelcentrum Colmschate. De vernieuwing van het winkelcentrum betreft het verbeteren van de gedateerde verschijningsvorm (gebouwen en openbare ruimte), het optimaliseren van het winkelaanbod en een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum. De gewenste vernieuwing maakt het nodig om het bestaande tankstation aan de Holterweg ter hoogte van het winkelcentrum te verplaatsen dan wel op te heffen. Hoewel het programmatisch niet naadloos aansluit bij de opzet van een leisure strip maar wel de ruimtelijke kwaliteit van de Holterwegzone als geheel ten goede komt is vooruitlopend op de definitieve plannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum een reservering voor een onbemand tankstation (zonder LPG) in het plangebied opgenomen. In verband met bereikbaarheid en verkeersstromen is de reservering voor het tankstation bij de toegang vanaf de Holterweg gesitueerd. In het geval kwetsbare functies deel uitmaken van een aangrenzende leisure-voorziening dient er rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en van 10 meter voor gevaar (VNG richtlijnen).

### **2.4 Openbare ruimte**

De Holterweg is ruimtelijk de drager, waaraan de leisure-strip wordt 'opgehangen'. Een verbreding van het bestaande voetpad langs de Holterweg en een 4 meter brede berm met waar mogelijk losse boomgroepen geven enige allure aan de samenhang tussen de weg en de kavels met de verschillende voorzieningen. De laanbeplanting en de losse boomgroepen in de aangrenzende berm en op de parkeervelden (zie kavelinrichting) vormen samen een 'groene waas', waarin de verschillende gebouwen zijn ingebed. Het is de 'groene tegenhanger' van de 'harde gebouwen' en de stenige parkeervelden.

In het westelijke deel wordt de groene berm geleidelijk breder in verband met aanwezige leidingen, bomen, talud, trafo's etc. Ter hoogte van de tunnelbak in de Holterweg is in deze berm wellicht een ontsluiting van de kavel(s) voor het langzaam verkeer nodig.

De nieuwe voorzieningen zijn per auto bereikbaar via een parallelweg langs het spoor, waarvan het tracé in het oostelijke deel van het plangebied deels samenvalt met een bestaande leidingenstraat. De weg kruist met een brug de fietsverbinding tussen de wijk Blauwenoord en de Holterweg (circa 2.000 fietsers per etmaal). De weg, de aanliggende parkeerplaatsen en het aanliggende voetpad krijgen een functionele maar hoogwaardige uitstraling.

### **2.5 Beeldkwaliteit bebouwing**

Overeenkomstig de bebouwing van De Scheg ligt de rooilijn voor de bebouwing niet op een vaste afstand van de Holterweg maar varieert. In samenspel met de inrichting van de buitenruimte ontstaat zo een opeenvolging van ruimtes aan de Holterweg. In het oostelijke deel van het plangebied ligt de bebouwing aan de Holterwegzijde op minimaal 5 meter afstand van de perceelsgrens, zodat op eigen terrein een 'voorruimte' bij de voorziening is te realiseren.

De situering van de gebouwen verschilt, maar allemaal hebben ze een representatieve gevel aan de Holterwegzijde. Behalve een oriëntatie op de Holterweg kunnen de gebouwen eveneens op de aanliggende parkeervoorziening gericht zijn. De entrees van de gebouwen kunnen daarmee zowel aan de Holterwegzijde als aan de 'zijkant' zijn gesitueerd.

De gebouwen hebben een maximale hoogte van 20 meter. Daarnaast zijn hoogteaccenten mogelijk, mits ze voortkomen uit het functioneren van de voorziening (bijvoorbeeld klimwand) dan wel een essentiële bijdrage leveren aan de expressiviteit van een gebouw.

Al dan niet in samenspel met de kavelinrichting, reclame-uitingen etc. laat de vormgeving van de individuele gebouwen op een architectonische of iconische wijze zien 'waar het van is'. De expressiviteit van een gebouw kan voortkomen uit een samenspel tussen functionele opbouw en architectonische vormgeving maar kan ook een 'statement' zijn.

In het kader van duurzaamheid is het een plus als de gebouwen bijdragen aan een hittestressbestendige omgeving (o.a. groene daken en/of wanden) en aan een duurzaam Deventer (zonnepanelen, aardwarmte).

## **2.6 Kavelinrichting**

Aansluitend op de wereld van het bestaande sport- en belevingscentrum De Scheg is de leisure-strip in principe een stenige wereld van gebouwen, parkeervoorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten. Het parkeren zal het grootste deel van de buitenruimte in beslag nemen. De parkeervelden zijn naast, achter (spoorzijde) of onder de gebouwen gesitueerd, maar niet tussen de gebouwen en de Holterweg.

In het kader van het verminderen van de hittestress is de spelregel dat er per 200 m<sup>2</sup> verhard oppervlak en gebouw ter compensatie één boom van de eerste orde (in volwassen stadium >12 m hoog en met een kroon diameter >12 m) wordt geplant. Aansluitend op het beeld van de berm langs de Holterweg staan de bomen niet los verspreid over het perceel maar zijn ze geclusterd in enkele stevige boomgroepen. Elke boomgroep is samengesteld uit een beperkt aantal 'standaard soorten'. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke 'groene waas', die zorgt voor ruimtelijke samenhang in de strip. Waar mogelijk worden bestaande bomen in de inrichting van de buitenruimte opgenomen.

Het gewenste beeld van één samenhangende leisure strip, waarin verschillende gebouwen zijn gelegen, laat per kavel het gebruik van zichtbare erfafscheidingen niet toe.

Vanuit oogpunt van een klimaatbestendige omgeving wordt de waterbergingsopgave op de eigen kavel opgelost. Dit betekent hier parkeervelden met een waterdoorlatende verharding en een waterbergend grondpakket van minimaal 45 cm.

## **3 Ontwikkelingsstrategie**

### **3.1 Proces**

De gemeente verwelkomt initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van de Leisure-Strip Deventer. De initiatieven die passen binnen de in het 'Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Deventer' geschetste kaders en een marktconforme prijsaanbieding kunnen worden gefaciliteerd. De ontwikkeling van de leisure-strip is een vraag-gestuurde ontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente bereid is verkoop en planologische inpassing ter besluitvorming voor te leggen. De gemeente behoudt zich hierbij het recht voor om vanuit publiekrechtelijke overwegingen anderszins te besluiten als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde beleidsmatige inzichten of bezwaren uit de omgeving.

Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om voor een gewenst concreet initiatief met een omgevingsvergunning af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Afhankelijk van de omstandigheden zal de optimale procedure worden gekozen.

### **3.2 Fasering**

Het voornemen is om het gedeelte ten oosten van de fietsverbinding als eerste in ontwikkeling te brengen.

## **4 Gevolgen voor het bestemmingsplan**

### **4.2 Opzet bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg**

Het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg is niet opgesteld met een bouw- en inrichtingsplan als basis. Het is juist de ambitie van de gemeente om vraag-gestuurd en dus samen met initiatiefnemers tot een invulling van de leisure-strip te komen. Welke functies een plek vinden in de strip en hoe de gebouwen eruit zien staat om die reden dan ook nog niet vast.

Het bestemmingsplan dient hierop in te spelen en een flexibel en globaal karakter te hebben, zonder daarbij al te veel af te wijken van bestaand beleid en geldende maximale omgevingswaarden en in te boeten op rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Omdat er geen blauwdruk ligt voor de toekomstige inrichting en het toekomstig gebruik zal de toets aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten ook globaal zijn en veelal zijn gebaseerd op reële aannames. Dit heeft vooral gevolgen voor de toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', de externe hinder als gevolg van geluid, de verkeersgeneratie en externe veiligheid.