

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier

### Notagegevens

|                    |  |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan     | : B-en-W 25-01-2022  |
| Notanummer         | : 2021-478   |
| Datum              | : 25-01-2022   |
| Programma          | : 06-Herstructurering en vastgoed  |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Rorink,  |
| Bijlage(n)         | : Definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier<br>lr_.pdf, Link naar ontwerp Chw bp Sluiskwartier.docx, ontwerp B_W besluit<br>aanmeldnotitie Sluiskwartier.docx, ontwerp raadsbesluit en rv<br>Sluiskw.docx, Ontwerpbesluit hogere grenswaarde.docx |

### Parafering

14-01-2022: Wethouder  
13-01-2022: Wethouder  
13-01-2022: Wethouder  
13-01-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling  
13-01-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

### Agendering

- \* 14-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- \* 20-01-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- \* 21-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

26-01-2022

B & W d.d.: 25-01-2022

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp besluit dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Sluiskwartier te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
2. In te stemmen met het ontwerp besluit dat voor meerdere gevels van de beoogde nieuwe woningen in het Sluiskwartier een hogere grenswaarde wordt vastgesteld
3. In te stemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier met bijbehorende documenten
4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in het ontwerp stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier, die mede kader stellend komen te gelden op het gebied van redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet
5. in te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit
6. Het besluit op de aanmeldnotitie en de ontwerpdocumenten als hierboven bedoeld te publiceren en het voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen
7. De raadsmededeling vast te stellen een aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

## **Inleiding**

De gemeente Deventer wil voor het Sluiskwartier, gelegen tussen Pothoofd, Emmastraat, Wilhelminabrug en Binnengracht, komen tot een verbeterde ruimtelijke invulling door gedeeltelijke sloop- en nieuwbouw met een toevoeging van maximaal 67 nieuwe woningen en enkele andere functies. Hiertoe heeft de gemeenteraad het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld op 7 oktober 2020. Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(beoordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve worden een ontwerpbesluit op de Aanmeldnotitie mer(beoordeling) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde voorgelegd.

Voorts is ervoor gekozen om een Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan op te stellen, dat gezamenlijk met het bestemmingsplan de procedure doorloopt en na vaststelling mede kaderstellend zal zijn bij de herontwikkeling van dit gebied.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering Sluiskwartier, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, waarbij ruimte is voor maximaal 67 nieuwe woningen en enkele andere functies.

## **Kader**

- Het Juridisch/ Planologisch kader: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Geluidhinder, Besluit MER, Woningwet, Crisis- en Herstelwet.
- Op 30 mei 2017 is het scenario Behoud&Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. Tevens is daarbij besloten om de Brinkgarage te behouden.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni vastgesteld door het College en op 7 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

## **Betrokken partijen en participatie**

Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan

- Afstemming met de Plan Adviesraad over de ontwikkelingen en aanpassingen heeft plaatsgevonden en is akkoord bevonden.
- Afstemming met de Raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

Inrichtingsplan openbare ruimte

- Communicatie en afstemming met de verschillende disciplines en partners (Beheergroep Deventer, hulpdiensten, fietsersbond, bomenstichting) heeft plaatsgevonden. Een aantal onderdelen is aangepast n.a.v. vragen en opmerkingen.
- Afstemming met de Raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

Aanmeldnotitie Besluit mer

- Omgevingsdienst IJsselland

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï  
- Omgevingsdienst IJsselland

#### Bestemmingsplan

- Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid), welke verwerkt zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.
- Op 18 november zijn de concept ontwerpdocumenten ter toetsing naar de Omgevingsdienst, Provincie en Waterschap gegaan. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst zijn enkele onderdelen aangevuld, in het bijzonder het geluidsaspect. Op verzoek van de Omgevingsdienst heeft ook de Veiligheidsregio geadviseerd, hetgeen in de uitwerking van het plan wordt meegenomen. De Provincie heeft te kennen gegeven in te stemmen met de plannen. Het Waterschap heeft verzocht om een enkele aanvullingen, waarin inmiddels in het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier is voorzien.
- Afstemming met de Raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

#### Raambuurt, bewoners en partners

- Bij het opstellen van het ontwikkelplan en stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan hebben consultatierondes (bespreken, informeren, consulteren) plaatsgevonden.
- In de eerste fase zijn de plannen in persoonlijke gesprekken besproken met de verschillende bewoners en partijen in het gebied.
- Vervolgens zijn de overige gebruikers in het gebied (bewoners, eigenaren) geïnformeerd middels een sluiskwartier café op 1 juli 2019;
- Daarna zijn in september 2019 gesprekken gevoerd met partijen die eerder aangegeven hebben interesse te hebben in de ontwikkeling van het Sluiskwartier (marktconsultatie);
- In februari 2020 is opnieuw een informatieavond georganiseerd met omwonenden Sluiskwartier en is terug gegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwikkelplan.
- In maart 2020 is het ontwikkelplan nogmaals besproken in de Plan Advies Raad (PAR). De PAR geeft als advies mee om nadrukkelijk te kijken naar een woonbestemming op de mooiste plek op plot 9 in plaats van carports ten behoeve van parkeren.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni 2020 vastgesteld door het College en op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad met de volgende aandachtspunten: voelbaar maken van de oude sluis, communicatietraject tussen bewoners en Davo, ontsluiting Brinkgarage + Panoramaflat en stedelijk erf via Pothoofd en aaneengesloten groene ruimte naar de Raambuurt.
- Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid), welke verwerkt zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.
- Digitale informatiebijeenkomst op 7 december 2021 met de bewoners van het Sluiskwartier, Raambuurt omwonenden en partners waarin de uitwerking van de plannen en het proces rondom het bestemmingsplan met elkaar afgestemd zijn. Bij deze digitale bijeenkomst is stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan toegelicht (zie Bijlage) en tevens de 3D animatie van de voorgestelde ontwikkeling getoond. Animatie Sluiskwartier: [www.youtube.com/watch?v=5OeJazyPO4I](http://www.youtube.com/watch?v=5OeJazyPO4I)

#### **Argumenten voor en tegen**

Beargumentering:

1. Instemmen met ontwerpbesluit dat geen mer(boordeling) nodig is. Voor de beoogde ontwikkeling van het Sluiskwartier zijn de milieuaspecten

onderzocht. In bijlage 14 van de bestemmingsplantoelichting is de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft ingestemd met de conclusie van deze rapportage, waaruit blijkt dat vanwege het plan geen belangrijke nadelige gevolgen optreden voor het milieu en een milieu-effectrapportage dus niet nodig is. Zonder dit besluit zou de vaststelling van het bestemmingsplan niet rechtmatig zijn zonder gelijktijdig een mer-procedure (positief) te doorlopen.

Procedureel is het vereist om in te stemmen met dit ontwerpbesluit voordat wordt ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. De publicatie en het ter inzage leggen kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

## 2. Instemmen met ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Het geluid afkomstig van verkeer en warmtepompen is onderzocht en beschreven. Hieruit blijkt dat het hinderaspect geluid leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden op het merendeel van de nieuwe gevels. Vervolgens is beschouwd met welke maatregelen kan worden gekomen tot een acceptabel geluidniveau in de beoogde nieuwe woningen, het gemeentelijk geluidbeleid hierbij in acht nemend. Voor een aantal gevels geldt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer leidt tot gevelbelastingen tussen de 53 dB(A) en 67dB(A). Voor de gevels met een geluidbelasting tussen de 53 dB(A) en 65dB(A) is het vaststellen van een hogere grenswaarde (als enige mogelijkheid) nodig.

Bouwplannen zullen ter plaatse voldoende gevelisolerende maatregelen moeten bevatten om tot een maximale binnenwaarde van 33 dB(A) te komen. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Op plaatsen die een hogere geluidbelasting op de gevel kennen dan 65dB(A) zal, vooruitlopend op de Omgevingswet voorzien worden in dove gevels.

## 3. Instemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier

In het ontwerp bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Bij de vaststelling van het Ontwikkelpuntenplan op 7 oktober 2020 is hierin een keuze gemaakt. Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel 'bestemmingen Sluiskwartier' definitief inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid). De hier gemaakte keuzes zijn verwerkt in het ter besluitvorming voorliggende ontwerp bestemmingsplan. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het ontwerpbestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de (ontwerp)bestemmingsplantoelichting.

## 4.. Instemmen met het ontwerp Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan

Het Ontwikkelpuntenplan Sluiskwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelpuntenplan is een nadere uitwerking van het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde scenario Behoud en Nieuwbouw. Belangrijk aspect vormt de keuze voor het behouden en renoveren van een aantal objecten alsmede de keuze om de brinkgarage via het Pothoofd te ontsluiten. Het Ontwikkelperspectief geeft een verkennend beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Tevens zijn voor de verschillende plots vertrekpunten voor het vervolg opgesteld. Het ontwikkelperspectief biedt daarmee het kader en vertrekpunt voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het Sluiskwartier. Deze vertrekpunten zijn definitief uitgewerkt in het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan welke past binnen het door de raad op 7 oktober 2020 vastgestelde ontwikkelplan. Na vaststelling door de raad komen de uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

In het Stedenbouwkundigplan zijn ten opzicht van het vastgestelde ontwikkelplan een tweetal uitwerkingen aangebracht:

- Plot 9: In het ontwikkelplan zijn hier 9 carports voorgesteld met woningbouw in de toekomst. Woningbouw op Plot 9 is een nadrukkelijk verzoek vanuit de PAR

en is nu al mogelijk gemaakt.

- Plot 10: In het ontwikkelplan is uitgegaan dat het deel naast de brouwerij in functie en gebruik ook moet bijdragen aan levendigheid van de omgeving, zoals detailhandel of een publieksfunctie. Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots. Voor Plot 10 is benoemd dat de publieksfunctie met de bestemming maatschappelijk doeleinden in combinatie met Horeca 2B (restaurant, bistro, koffiehuis en hotel) een wenselijke bestemming is in plaats van detailhandel.

#### 5. Instemmen het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

Voor het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier met bijbehorende onderzoeken en het Beeldkwaliteitplan voor het Sluiskwartier is de gemeenteraad bevoegd gezag. Dit is nu nog niet aan de orde, maar later in de procedure. De wet bepaalt dat het bestemmingsplan met een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

#### 6. Publiceren en voor de duur van 6 weken ter inzage leggen

Het besluit op de aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, het ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp Beeldkwaliteitplan worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate Reactienota zienswijzen die vervolgens aan het college wordt voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van het plan. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en degene die tijdig zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

### **Financiële consequenties en dekking**

Bij de vaststelling van het Ontwikkelplan Sluiskwartier op 7 oktober 2020 heeft de gemeenteraad tevens de herziene grondexploitatiebegroting vastgesteld. Aan de voorgelegde besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt uit de grondexploitatiebegroting Sluiskwartier.

Voor de beoogde geluidreducerende maatregelen zijn de investerings- en onderhoudskosten meegenomen in de grondexploitatie van het Sluiskwartier.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Voor het ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan betreft het de uniforme openbare voorbereidingsprocedure cf. afdeling 3.4 Awb. Na publicatie zullen deze stukken met bijbehorende documenten voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een afzonderlijke Reactienota zienswijzen. Naar aanleiding hiervan kan blijken het plan niet, deels of geheel aanpassing behoeft. De eventueel gewijzigd vast te stellen documenten worden samen met de Reactienota aan u voorgelegd. De Reactienota zienswijzen wordt vervolgens aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd met informatie over de mogelijkheid om bij de raad in te spreken. De (al dan niet gewijzigde) vaststelling is aan de gemeenteraad. Na vaststelling worden de vastgestelde stukken gepubliceerd en wederom 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om

schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treden het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan daags na afloop van deze termijn in werking.

Voor het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en het besluit hogere grenswaarden gelden kortere procedures:

Na publicatie van de ontwerpbesluiten, komen deze eveneens 6 weken ter inzage te liggen. Zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van het bestemmingsplan. Voor het besluit op de Aanmeldnotitie is de procedure daarmee afgerond. De definitieve vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï wordt aan u ter vaststelling aangeboden. Publicatie hiervan vindt plaats gezamenlijk met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het besluit hogere grenswaarden treedt daags na publicatie in werking. Tegen het hogere grenswaardenbesluit is beroep mogelijk bij de Raad van State.

### **Aanpak en uitvoering**

Met bijgevoegde raadsmededeling informeert u de raad over deze stap in het proces en het vervolg.

Alle bovenvermelde ontwerpdocumenten worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken, de periode waarin iedereen zienswijzen kan indienen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate Reactienota zienswijzen, die u ter instemming wordt voorgelegd en vervolgens wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen.

Zij kunnen desgewenst met de griffie contact opnemen om in te spreken bij de raadstafel, alvorens de raad besluit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Het vaststellingsbesluit of de strekking daarvan wordt gecommuniceerd met de indieners van de zienswijzen.

De vastgestelde plannen worden gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien hierbij niet ook sprake is van schorsing, treden het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Deze procedure voor de Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling wijkt hiervan af: De vaststelling betreft namelijk geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Na de inzageperiode van het ontwerpbesluit wordt u voorgelegd definitief te besluiten, waarna deze procedure in principe is afgerond. Desalniettemin is dit besluit gekoppeld aan het moederbesluit, waardoor een ingesteld beroep op het bestemmingsplan ook het besluit op de aanmeldnotitie kan betreffen.

Dit principe geldt ook voor de procedure van het besluit hogere grenswaarden wegverkeer: De vaststelling betreft geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Voor het overige loopt deze procedure wel samen op met die van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, inclusief de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.



## RAADSMEDEDELING

|                         |   |                             |                   |
|-------------------------|---|-----------------------------|-------------------|
| <b>Onderwerp</b>        | ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier |                             |                   |
| <b>Mededelingnummer</b> | 2021-478  | <b>Portefeuillehouder</b>   | Wethouder Rorink, |
| <b>Team</b>             | DEV-PRO   | <b>Datum B en W besluit</b> | 25-01-2022        |

### Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling informeert het college uw raad over de start van de formele ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier. Hiervoor heeft uw raad op 7 oktober 2020 het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld. Het gaat om een herontwikkeling met toevoeging van woningen en enkele andere functies op een strategische locatie langs de IJssel, grenzend aan de binnenstad.

### Kader

- Het Juridisch/ Planologisch kader: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Geluidhinder, Besluit MER, Woningwet (vanwege welstandseisen en het beeldkwaliteitplan), Crisis- en Herstelwet.
- Op 30 mei 2017 is het scenario Behoud&Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. Tevens is daarbij besloten om de Brinkgarage te behouden.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni vastgesteld door het College en op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

### Kern van de boodschap

De ruimtelijke procedure, een belangrijke juridische stap voor herontwikkeling van het Sluiskwartier is gestart. In het nieuwe Sluiskwartier is ruimte voor maximaal 67 woningen en een aantal andere functies. Een deel van het bestaande gebied wordt gesloopt. Daar komt hoogwaardige nieuwbouw voor terug.

Een zorgvuldig vormgegeven IJselfront, aandacht voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden en het 'voelbaar' maken van de oude sluis: het nieuwe Sluiskwartier wordt een mooie en fijne plek om te wonen en te verblijven. Met een groene loper van het Sluiskwartier naar de Raambuurt en een verbeterde ontsluiting voor de Brinkgarage vanaf het Pothoofd.

Het Ontwikkelplan is uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig plan, inclusief een beeldkwaliteitskader. Verder zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze stukken worden gepubliceerd en ter inzage gelegd.

In de volgende stap worden (eventuele) zienswijzen in een reactienota uitgewerkt en in combinatie met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan de raad ter vaststelling aangeboden.

### Nadere toelichting

#### Inleiding

De gemeente Deventer wil voor het Sluiskwartier, gelegen tussen Pothoofd, Emmastraat, Wilhelminabrug en Binnengracht, komen tot een verbeterde ruimtelijke invulling door gedeeltelijke sloop- en nieuwbouw met een toevoeging van maximaal 67 nieuwe woningen en enkele andere functies. Hiertoe heeft u als gemeenteraad het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld op 7 oktober 2020. Om deze

ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve worden een ontwerpbesluit op de Aanmeldnotitie mer(boordeling) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde voorgelegd. Voorts is ervoor gekozen om een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan op te stellen, dat gezamenlijk met het bestemmingsplan de procedure doorloopt en na vaststelling mede kaderstellend zal zijn bij de herontwikkeling van dit gebied.

Het Ontwikkelplan is nader uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitskader. Onderzoeken zijn uitgevoerd en een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Deze worden, samen met de ontwerpbesluiten hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en het ontwerpbesluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarmee de formele procedure is gestart om te komen tot de juiste juridische context om toekomstige vergunningen voor bouw, gebruik en aanleg te toetsen.

Het gaat om een openbare voorbereidingsprocedure, waarna de eventuele Reactienota zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan u ter vaststelling worden aangeboden. De snelheid van de procedure is afhankelijk van de aard en het aantal zienswijzen. Zonder zienswijzen zal dit naar verwachting ca. 20 weken duren.

Toelichting aspecten van het bestemmingsplan

Ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier: In het ontwerp bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Bij de vaststelling van het Ontwikkelplan op 7 oktober 2020 is hierin een keuze gemaakt. Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel 'bestemmingen Sluiskwartier' definitief inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid). De hier gemaakte keuzes zijn verwerkt in het ter besluitvorming voorliggende ontwerp bestemmingsplan. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het ontwerpbestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de (ontwerp)bestemmingsplantoelichting.

Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan: Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 7 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelplan is een nadere uitwerking van het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde scenario Behoud en Nieuwbouw. Belangrijk aspect vormt de keuze voor het behouden en renoveren van een aantal objecten alsmede de keuze om de Brinkgarage via het Pothoofd te ontsluiten. Het Ontwikkelperspectief geeft een verkennend beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Tevens zijn voor de verschillende plots vertrekpunten voor het vervolg opgesteld. Het ontwikkelperspectief biedt daarmee het kader en vertrekpunt voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het Sluiskwartier. Deze vertrekpunten zijn definitief uitgewerkt in het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan welke past binnen het door de raad op 7 oktober 2020 vastgestelde ontwikkelplan. Na vaststelling door de raad komen de uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

In het Stedenbouwkundigplan is ten opzichte van het vastgestelde ontwikkelplan een tweetal uitwerkingen aangebracht:

- Plot 9: In het ontwikkelplan zijn hier 9 carports voorgesteld met woningbouw in de toekomst. Woningbouw op Plot 9 is een nadrukkelijk verzoek vanuit de PAR en is nu al mogelijk gemaakt.
- Plot 10: In het ontwikkelplan is uitgegaan dat het deel naast de brouwerij in



functie en gebruik ook moet bijdragen aan levendigheid van de omgeving, zoals detailhandel of een publieksfunctie. Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots. Voor Plot 10 is benoemd dat de publieksfunctie met de bestemming maatschappelijk doeleinden in combinatie met Horeca 2B (restaurant, bistro, koffiehuis en hotel) een wenselijke bestemming is in plaats van detailhandel. Voor het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier met bijbehorende onderzoeken en het Beeldkwaliteitsplan voor het Sluiskwartier is de gemeenteraad bevoegd gezag. Dit is nu nog niet aan de orde, maar later in de procedure.

Geen Mer(beoordeling) noodzakelijk: Voor de beoogde ontwikkeling van het Sluiskwartier zijn de milieuaspecten onderzocht. De Omgevingsdienst IJsselland heeft ingestemd met de conclusie van deze rapportage, waaruit blijkt dat vanwege het plan geen belangrijke nadelige gevolgen optreden voor het milieu en een milieu-effectrapportage dus niet nodig is. Zonder dit besluit zou de vaststelling van het bestemmingsplan niet rechtmatig zijn zonder gelijktijdig een mer-procedure (positief) te doorlopen.

Hogere grenswaarden: Het geluid afkomstig van verkeer en warmtepompen is onderzocht en beschreven. Hieruit blijkt dat het hinderaspect geluid leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden op het merendeel van de nieuwe gevels. Vervolgens is beschouwd met welke maatregelen kan worden gekomen tot een acceptabel geluidniveau in de beoogde nieuwe woningen, het gemeentelijk geluidbeleid hierbij in acht nemend. Voor een aantal gevels geldt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer leidt tot gevelbelastingen tussen de 53 dB(A) en 67dB(A). Voor de gevels met een geluidbelasting tussen de 53 dB(A) en 65dB(A) is het vaststellen van een hogere grenswaarde (als enige mogelijkheid) nodig. Bouwplannen zullen ter plaatse voldoende gevelisolerende maatregelen moeten bevatten om tot een maximale binnenwaarde van 33 dB(A) te komen. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Op plaatsen die een hogere geluidbelasting op de gevel kennen dan 65dB(A) zal, vooruitlopend op de Omgevingswet voorzien worden in dove gevels.

#### Betrokken partijen en participatie

##### Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan

- Afstemming met de Plan Adviesraad over de ontwikkelingen en aanpassingen heeft plaatsgevonden en is akkoord bevonden.
- Afstemming met de raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

##### Inrichtingsplan openbare ruimte

- Communicatie en afstemming met de verschillende disciplines en partners (Beheergroep Deventer, hulpdiensten, fietsersbond, bomenstichting) heeft plaatsgevonden. Een aantal onderdelen zijn aangepast n.a.v. vragen en opmerkingen die gesteld zijn.
- Afstemming met de raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

##### Aanmeldnotitie Besluit mer

- Omgevingsdienst IJsselland

##### Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

- Omgevingsdienst IJsselland

##### Bestemmingsplan

- Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid), welke verwerkt zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.
- Op 18 november zijn de concept ontwerpdocumenten ter toetsing naar de

Omgevingsdienst, Provincie en Waterschap gegaan. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst zijn enkele onderdelen aangevuld, in het bijzonder het geluidsaspect. Op verzoek van de Omgevingsdienst heeft ook de Veiligheidsregio geadviseerd, hetgeen in de uitwerking van het plan wordt meegenomen. De Provincie heeft te kennen gegeven in te stemmen met de plannen. Het Waterschap heeft verzocht om een enkele aanvullingen, waarin inmiddels in het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier is voorzien.

- Afstemming met de raambuurt en partners op digitale bijeenkomst op 7 december.

Raambuurt, bewoners en partners

- Bij het opstellen van het ontwikkelplan en stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan hebben consultatierondes (bespreken, informeren, consulteren) plaatsgevonden.
- In de eerste fase zijn de plannen in persoonlijke gesprekken besproken met de verschillende bewoners en partijen in het gebied.
- Vervolgens zijn de overige gebruikers in het gebied (bewoners, eigenaren) geïnformeerd middels een sluiskwartier café op 1 juli 2019;
- Daarna zijn in september 2019 gesprekken gevoerd met partijen die eerder aangegeven hebben interesse te hebben in de ontwikkeling van het Sluiskwartier (marktconsultatie);
- In februari 2020 is opnieuw een informatieavond georganiseerd met omwonenden Sluiskwartier en is terug gegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwikkelplan.
- In maart 2020 is het ontwikkelplan nogmaals besproken in de Plan Advies Raad (PAR). De PAR geeft als advies mee om nadrukkelijk te kijken naar een woonbestemming op de mooiste plek op plot 9 in plaats van Carports ten behoeve van parkeren.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni 2020 vastgesteld door het College en op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad met de volgende aandachtspunten: voelbaar maken van de oude sluis, communicatietraject tussen bewoners en Davo, ontsluiting Brinkgarage + Panoramaflat en stedelijk erf via Pothoofd en aaneengesloten groene ruimte naar de Raambuurt.
- Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel bestemmingen Sluiskwartier inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid), welke verwerkt zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.
- Digitale informatiebijeenkomst op 7 december 2021 met de bewoners van het Sluiskwartier, Raambuurt omwonenden en partners waarin de uitwerking van de plannen en het proces rondom het bestemmingsplan met elkaar afgestemd zijn. Bij deze digitale bijeenkomst is stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan toegelicht (zie Bijlage) en tevens de 3D animatie van de voorgestelde ontwikkeling getoond. Animatie Sluiskwartier: [www.youtube.com/watch?v=5OeJAzyPO4I](http://www.youtube.com/watch?v=5OeJAzyPO4I)

Planning en proces

Publiceren en voor de duur van 6 weken ter inzage leggen

Het besluit op de aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, het ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp Beeldkwaliteitsplan worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate Reactienota zienswijzen die vervolgens aan het college wordt voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van het plan. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en degene die tijdig zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Nota nr. : 2021-478

Deventer, 25 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

### BESLUITEN

1. Dat het voornemen, om de locatie Sluiskwartier planologisch zodanig te bestemmen dat de bouw van ten hoogste 67 nieuwe woningen mogelijk wordt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. de nota en het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 25 januari 2022

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



M.A. Kossen



R.C. König





stedebouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier



gemeente  
**Deventer**

29 oktober 2021

|                       |    |
|-----------------------|----|
| inleiding             | 3  |
| verkenning            | 4  |
| stedenbouwkundig plan | 13 |
| beeldkwaliteitplan    | 40 |
| colofon               | 52 |

Het Sluiskwartier is prachtig gelegen aan de rand van de binnenstad van Deventer. De bebouwing aan het Pothoofd bepaalt het beeld van de stad aan het IJsselfront. Daarnaast ligt het gebied aan de buitengracht en de Raambuurt. Het van oorsprong levendige en bedrijvige Sluiskwartier is door het wegtrekken van bedrijvigheid, grote infrastructurele veranderingen (waaronder het dempen van de haven en de sluis waar het gebied zijn naam aan ontleend) in verval geraakt.

De aanwezige kwaliteiten bieden echter een goede basis om op deze plek aan meerdere generaties (ver)nieuw(ende) woon- en werkvormen te bieden en hier een levendig gebied met een mix aan functies te realiseren. Met dit doel voor ogen is voorliggend stedenbouwkundig ontwerp gemaakt welke de basis zal zijn voor een integrale herontwikkeling van het Sluiskwartier. Het gebied zal tot een onderscheidend stedelijk woon- en werkgebied getransformeerd worden. De rijke historie van het Sluiskwartier, als onderdeel van de vroeg industriële stad, was hierbij onze inspiratiebron.

De identiteit van het Sluiskwartier kreeg vorm toen de stad groeide door toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid en expansie buiten de stadsmuren plaatsvond. In de late negentiende eeuw kreeg het gebied 'over de haven' een eigen gezicht door de vestiging van allerhande bedrijven. Tot de crisis in de dertiger jaren van de vorige eeuw vormde het gebied één van de rijkste plekken van de stad. Rijk wat betreft functies, vormen en sferen, maar ook rijk door zijn ligging als een schakel tussen de IJssel en de beslotenheid van de binnenstad. De aanwezigheid van statige herenhuisen, pakhuizen en een waterdoorgang met sluis droeg in sterke mate bij aan het geheel eigen karakter van het gebied.

De ziel van het nieuwe Sluiskwartier vindt haar oorsprong in het verleden waarin rijkheid zowel letterlijk als figuurlijk op het gebied van toepassing was. Rijkheid nemen we ook voor het nieuwe Sluiskwartier als uitgangspunt. Letterlijk in de zin van wonen en werken met allure, figuurlijk omdat het plek en voedingsbodem biedt voor vernieuwing. Het getransformeerde gebied zal van toegevoegde waarde voor de stad zijn omdat hier de diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod vergroot wordt in een unieke omgeving met identiteit. Het vernieuwde Sluiskwartier zal als van oudsher staan voor 'innovatieve klasse'.

In de woonvisie van de gemeente Deventer is te lezen dat de stad staat voor een samenleving waarin iedereen meetelt, waarin wordt omgezien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen 'samen leven'. Er wordt gezocht naar initiatieven gericht op het versterken van de sociale cohesie, het langer zelfstandig wonen en leefbaarheid. Het doel is een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en alle mensen naar eigen vermogen kunnen meedoen. Het nieuwe Sluiskwartier zal hier een bijdrage aan leveren, ruimte geven aan initiatieven voor nieuwe vormen van samen wonen, werken, co-creatie en eigenaarschap.

In dit stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitplan wordt middels een verkenning kort de historie en karakteristiek van het gebied geschetst. Deze ruimtelijke analyse is vertaald in het planconcept en uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan. Nadere informatie ten aanzien van de uitgangspunten en randvoorwaarden per bouwdeel/plot zijn uitgewerkt in kavelpaspoorten welke in een afzonderlijk document zijn opgenomen.



verkenning



ca. 1930 Sluiskom en haven. Links het Pothoofd. BRON beeldarchief gilde Deventer



1915 Sluiskwartier en centrum vanaf de Buitengracht gezien. Bron: Deventer in beeld



2020 luchtfoto Sluiskwartier, met markering plangebied Bron: Google

Het Pothoofd vormt de zuidelijke toegangsweg naar het centrum van Deventer. De lange smalle landtong tussen de IJssel en de gracht ontstond toen de buitengracht werd gegraven. Op deze landtong was de toegangsweg naar de stad waaraan vanaf eind 19e eeuw geleidelijk een aaneengesloten bebouwing met een afwisseling van lage en hogere gebouwen is ontstaan. Het betrof wonen, bedrijven, pakhuizen en combinaties daarvan met een grote diversiteit in verschijningsvorm. De havenactiviteiten zijn met het dempen van de haven verdwenen en sinds de eeuwwisseling is alle bedrijvigheid uit het gebied weggetrokken. In de huidige situatie is de rijke geschiedenis van het gebied nog afleesbaar. Het huidige IJselfront van het Sluiskwartier bestaat uit één tot drie laagse bebouwing, deels cultuurhistorisch waardevol, gevarieerd in architectuur. Deze bebouwing in het plangebied ligt tussen een in 2005 (op de locatie van een oude graanpakhuis gebouwd) appartementencomplex en de aan de voet van de Wilhelminabrug gelegen Panoramaflat uit begin 70-er jaren. Achter het IJselfront herinnert het Ten Zijthoffcomplex nog aan het verleden. Het terrein ter plaatse van de voormalige sluis is in onbruik geraakt en wordt deels nog gebruikt als parkeerterrein. Dichte begroëning neemt het zicht weg naar de buitengracht en de Brinkgarage onder de aanlanding van de Wilhelminabrug sluit het terrein richting de binnenstad af.







Deventer is ontstaan waar de IJssel een oost-west lopende dekzandrug doorsnijdt en waar de hogere zandgronden direct aan de rivier grenzen. Deze combinatie was essentieel voor het ontstaan van de handelsnederzetting in de achtste en negende eeuw. Direct ten zuiden van de hogere zandgronden lagen de lage gronden die behoorden tot de uiterwaarden van de IJssel. Precies op de grens van hoog en laag lag de middeleeuwse Oude Haven, daardoor kunnen we het Sluiskwartier direct in deze historische context plaatsen. Waarschijnlijk is deze haven in zijn eerste rudimentaire vorm ontstaan als stroomgeul van de IJssel, als deze met hoog water de uiterwaarden overstroomde, in combinatie met de afwatering van de gebieden ten oosten van Deventer.

Later, in de dertiende en veertiende eeuw werd het van oorsprong kleine beekje veranderd in een bevaarbare waterweg, de Schipbeek. Aan de andere kant werd de haven vergroot, verbreed en verdiept. In grote lijnen werd zo in de veertiende eeuw de situatie bereikt die tot in de jaren dertig van de twintigste eeuw zou blijven bestaan. Tegenover de stad aan de andere zijde van de haven lag een besloten gebied dat we in eerste instantie kennen als de 'Ramen', daar waar de geverfde stoffen te drogen werden gehangen.

In de zeventiende eeuw werd het stedelijk areaal aan deze zijde vergroot door de aanleg van de vestingwerken. Met de invoering van de Vestingwet voor Deventer in 1874 werd het mogelijk om buiten de eigen stadsmuren te bouwen. Door de toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid groeide de stad, waardoor expansie buiten de stadsmuren met enthousiasme werd omarmd. Vooral in de late negentiende eeuw zou het gebied 'over de haven' een eigen gezicht krijgen door de vestiging van allerlei bedrijven. De haven won in die periode nog steeds aan belang, niet in de laatste plaats door de uitmonding van het Overijssels Kanaal. De voormalige stedelijke watermolens vormden vanaf de 18e eeuw de basis voor de ijzergieterij Nering Bögel, die in 1932 als gevolg van de economische crisis failliet ging. Tot die tijd vormde het gebied tussen de binnenstad en het latere Ten Zijthoff complex een knooppunt waar land en waterwegen samenkwamen en daardoor één van de rijkste plekken van de stad. Rijk wat betreft functies, vormen en sferen en in zijn openheid een schakel tussen de IJssel en de beslotenheid van de binnenstad.

Door een reeks planologische beslissingen, waarbij het accent eenzijdig op de afwikkeling van het landverkeer kwam te liggen zou de rijkdom van het gebied geheel verloren gaan, voornamelijk door het dempen van de haven en het verdwijnen van economische activiteiten, die direct aan de haven waren gelieerd. Tevens zou de aanleg van de Wilhelminabrug rond de Tweede Wereldoorlog de relatie tussen binnenstad en Sluiskwartier, zowel functioneel als visueel, ernstig verstoren. Met de bouw van de Panoramafat werd in 1960 een sluitstuk van het Pothoofd gerealiseerd richting binnenstad. Geheel volgens de stadsplanningsfilosofie van de modernisten sloot de flat op geen enkele wijze aan bij de stedenbouwkundige korrel en identiteit van het gebied. Vandaag, ruim 50 jaar later, is deze flat nog altijd beeldbepalend voor het gebied.

Het zuidelijke gedeelte van het Pothoofd is na 2005 opnieuw ingericht als woongebied. Daar waar vroeger een bedrijvige overslagkade was met grote kranen en silo's staan nu zeven appartementenflats van de Belgische architect Jo Crepain en is het stratenpatroon flink veranderd. De overslagkade aan het noordelijke gedeelte werd in 2011 gerenoveerd en geschikt gemaakt voor het aanmeren van passagiersschepen.

BRON

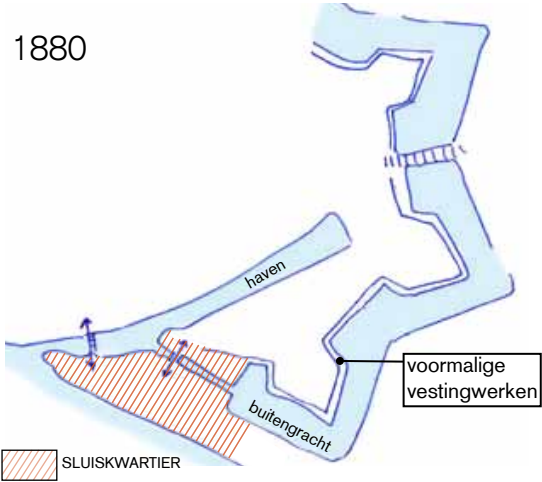
Bureau Bouwwerk, de gebouwen van Ten Zijthoff, Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning, febr. 2010.

Ligging Sluiskwartier

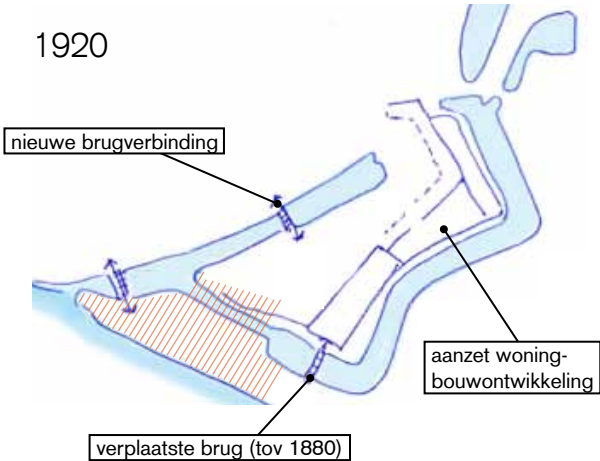




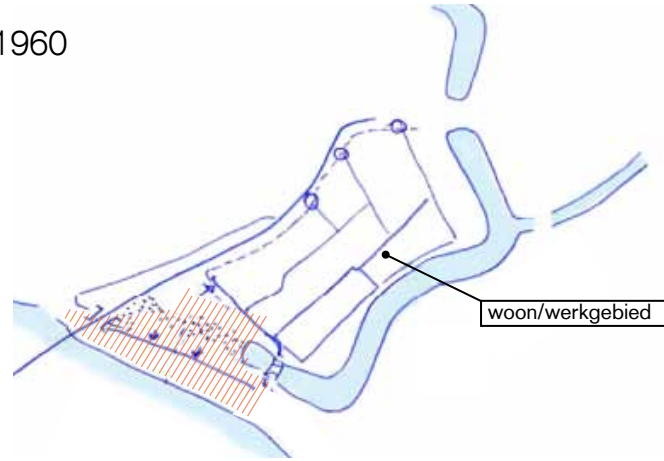
1880



1920



1960



In 1880 is de structuur van de vestingwerken nog goed zichtbaar. Het huidige Pothoofd is bebouwd met een afwisseling van pakhuizen woonhuizen en een gasthuis en bestaat deels uit graslanden. Van de buitengracht is het zuidelijk deel nog aanwezig. Het noordelijk deel werd rond het midden van de negentiende eeuw versmald tot schutsluis, deel van het nieuw aangelegde Overijssels Kanaal.

Nadat in 1874 de vestingwerken zijn opgeheven als gevolg van de vestingwet is het vrijgekomen terrein bebouwd. Het Pothoofd heeft zich verder ontwikkeld met een visafslag en kranen voor schepen evenals een tramlijn tussen Deventer en Borculo.

BRON Beschrijving cultuurhistorische waarden Sluiskwartier.

In de twintigste eeuw zijn de haven, de schutsluis en een deel van de oude buitengracht gedempt. In 1939 is de Wilhelminabrug over de IJssel aangelegd en na te zijn verwoest, opnieuw in gebruik genomen in 1948. Het huidige Sluiskwartier bestaat uit bedrijfsterrein en gebouwen. Aan de noordzijde is op de plek van het historische tracé van de oude haven de aanrijroute naar de brug gekomen.



Op de landtong was de toegangsweg naar de stad, het Pothoofd, waaraan vanaf eind 19e eeuw geleidelijk een aaneengesloten bebouwingswand met een afwisseling van lage en hogere gebouwen is ontstaan. Het betrof wonen, bedrijven, pakhuizen en combinaties daarvan met een grote diversiteit in verschijningsvorm.



ca. 1895, op de voorgrond het gasthuis, daarnaast het pand van de Deventer Stoomboot Maatschappij



datering foto onbekend, woonhuizen, inmiddels gesloopt



ca. 1962, eclectische woonhuizen



ca. 1962, Bloemendal, nu De Boze Goudvis



Pothoofd 123



datering foto onbekend, graanpakhuis gebouwd in 1887 gesloopt in 1973



samengesteld panorama van het historische IJselfront, links circa 1900 | rechts 1962



Vooraf in de late negentiende eeuw zou het gebied 'over de haven' een eigen gezicht krijgen door de vestiging van allerhande bedrijven. De haven won in die periode nog steeds aan belang.



foto circa 1921, de gebouwen van Ten Zijthoff BRON stadsarchief Deventer



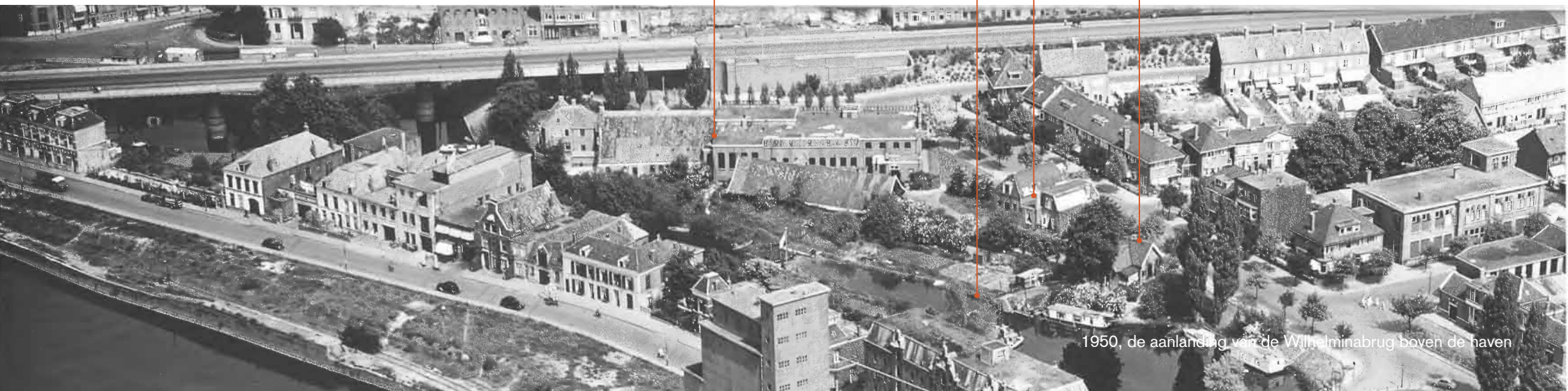
foto circa 1960, woonhuis en pakhuis  
Sluisstraat 8-10



datering foto onbekend, de sluis met op de  
achtergrond de sluiswachterswoning



foto circa 1900. Pothoofdsluis met de sluis-  
wachterswoning gezien vanaf Buitengracht  
BRON HCO



1950, de aanlandig van de Wilhelminabrug boven de haven



Rond de 2e Wereldoorlog is de Wilhelminabrug gebouwd tussen binnenstad en het Sluiskwartier. In de loop der jaren zijn op de plek waar voorheen pakhuizen, silo's en de overslagkade met grote kranen waren woongebouwen gerealiseerd. Maar er zijn ook gebouwen die nog aan het verleden herinneren.



huidig aanzicht Pothoofd 115



Pothoofd 115



huidig aanzicht Pothoofd 187-193



huidig aanzicht Panoramaflat

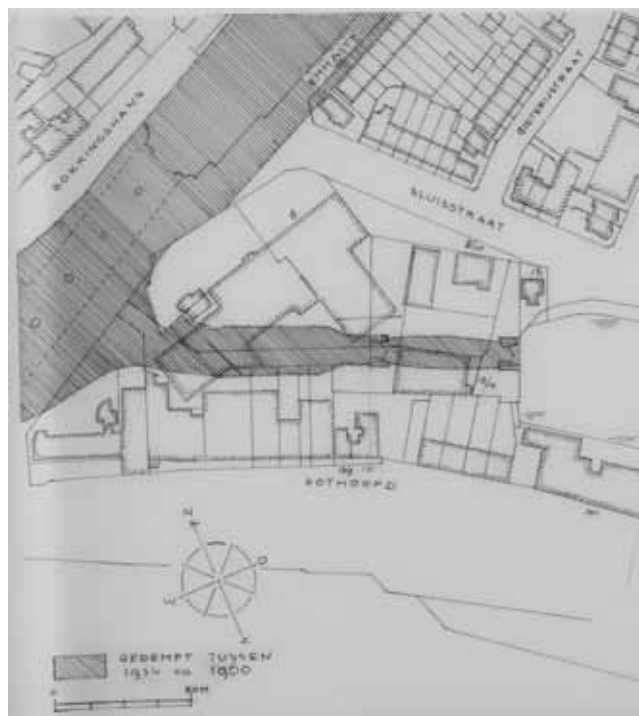


huidig aanzicht Pothoofd 123





De havenactiviteiten zijn met het dempen van de haven verdwenen en sinds de eeuwwisseling is alle bedrijvigheid uit het gebied weggetrokken. In de huidige situatie is de rijke geschiedenis van het gebied nog afleesbaar.



kaart 1976 uit gemeente archief Deventer  
de arcering geeft de positie van de gedempte sluis en haven aan.



Ten Zijthoff complex anno nu



Vanaf de buitengracht naar de positie van de voormalige sluis gekeken.



huidig aanzicht woonhuis en pakhuis  
gezien vanaf locatie voormalige sluis



2020 De bedrijvigheid is weggetrokken uit het Sluiskwartier

stedenbouwkundig plan



Aan het huidige Sluiskwartier is af te lezen dat veel bedrijvigheid is weggetrokken en er in afwachting van herstructurering even pas op de plaats is gehouden in het gebied. Gelukkig zijn er nog wel oude en nieuwere gebruikers, maar grootschalig geïnvesteerd in de ruimtelijke structuur wordt er niet meer. Het gebied is rommelig en kent veel ad hoc oplossingen.

De auto ontsluiting van het binnenterrein is aan de Sluisstraat. De Brinkgrage wordt ontsloten via de Bokkingshang. De entree van het parkeerterrein van de Panorama flat ligt aan het Pothoofd. Het terrein voor het Ten Zijthoff gebouw wordt ontsloten vanaf de Emmastraat.

Aan het Pothoofd staan een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden waaraan onderhoud nodig is. De Brinkgarage, destijds tijdelijk gebouwd, zal definitief blijven. Langs de Sluisstraat heeft het terrein aan de rand een groen aanzicht. Ook vanaf de Raambrug gezien wordt het beeld bepaald door (verwaarloosde) beplanting.

Het binnenterrein is op dit moment een sociaal onveilige plek, is rommelig en biedt ruimte aan parkeerplaatsen.





■ huidig IJsselfront aan het Pothoofd



■ hart Sluiskwartier, vroeger hier vanuit de haven de toegang naar de sluis



■ ten Zijthoff complex en bestaand groen gezien vanaf de Sluisstraat

Uitgangspunten ontwikkelingen Sluiskwartier:

- realiseren zorgvuldig vormgegeven IJsselfront.
- behouden cultuurhistorisch waardevolle panden.
- voelbaar maken van de oude sluis.
- realiseren aaneengesloten groene ruimte naar Raambuurt.
- plek bieden aan autoluwe binnenstad
- realiseren fysieke en visuele verbindingen

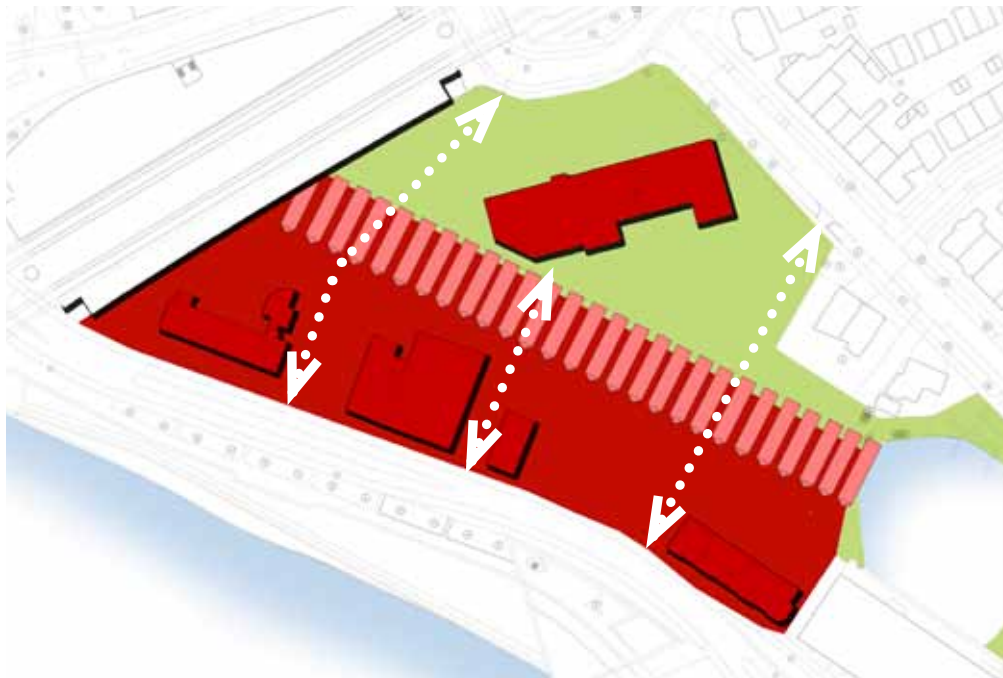
#### AMBITIE / STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT





De ontwikkelzone omvat een mix van cultuurhistorisch waardevolle panden en nieuwbouw van 'werkhuizen', passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix vormt een ensemble tussen de in de afgelopen decennia gerealiseerde grootschaliger woningbouw aan het Pothoofd (Panoramaflat en Pothoofdflats) en bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel gezien.

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het 'stedelijk erf': Een open middengebied welke een ruimtelijke relatie met de buitengracht legt en van waaruit zicht op de Lebuïnustoren in het centrum van Deventer en op de silo in havenkwartier. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze zone. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen Pothoofd en Raambuurt.




De andere kant van het stedelijk erf wordt begrenst door het Ten Zijthoff pand en een nieuw aan te leggen park, welke een verblijfsplek biedt voor aanwonenden. Het Sluiskwartier legt via paden door het park en de stegen tussen de ontwikkelplots verbindingen met de Raambuurt, de IJsselzone en de binnenstad.





-  groene parkachtige rand, 'de parkzone'
-  'stedelijk erf' als structurerende openbare ruimte waarin sluis weer voelbaar gemaakt. Visuele relatie Lebuinus en buitengracht
-  'ontwikkelzone', alzijdig georiënteerde bebouwing, mix van bestaand en nieuwbouw
-  'verbindingen' tussen Pothoofd en Raambuurt en van stedelijk erf naar centrum

GROENSTRUCTUUR

-  groen
-  privé tuinen achter tuinmuur
-  reconstructie deel sluis en oever



GROEN

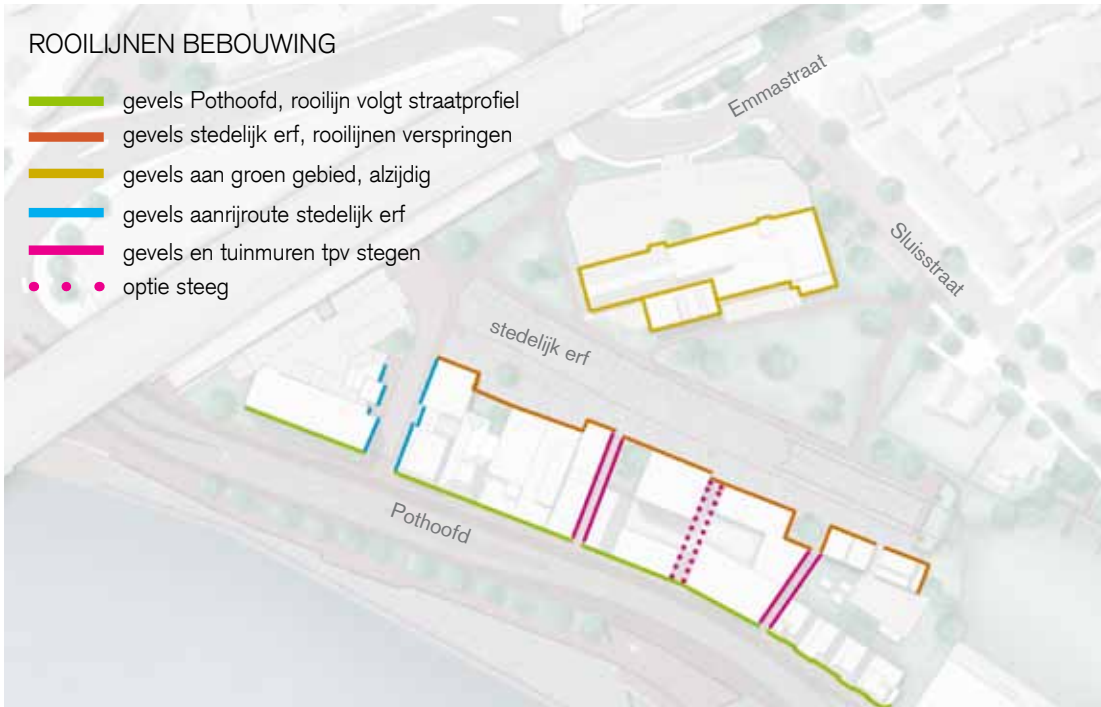
Een nieuw aan te leggen parkzone gaat plek bieden als gemeenschappelijke tuin voor bewoners en gebruikers van het Sluiskwartier en de Raambuurt. Er zijn zitplekken voor parkbezoekers in en aan het groengebied. In het inrichtingsplan wordt maximaal gebruik gemaakt van het aanwezige groen.

Het stedelijk erf tussen de bebouwing en de parkzone biedt naast parkeerplaatsen voor de bewoners, bedrijvigheid en bezoekers ook ruimte voor gebruik door de aanwonenden en wordt ingericht met beplantingsbakken.

Op de plek van de oude sluis vindt een reconstructie plaats. Voor het visualiseren van de historische sluis is een reconstructieplan opgesteld dat de sluis weer voelbaar moet maken en als identiteitsdrager van het gebied gaat fungeren. Door oorspronkelijke dijk-taluds terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. Met deze ingreep wordt een deel van de begroëing die het doorzicht naar de buitengracht belemmerd verwijderd en de (zicht)relatie tussen stedelijk erf en de kolk hersteld.

ROOILIJNEN BEBOUWING

-  gevels Pothoofd, rooilijn volgt straatprofiel
-  gevels stedelijk erf, rooilijnen verspringen
-  gevels aan groen gebied, alzijdig
-  gevels aanrijroute stedelijk erf
-  gevels en tuinmuren tpv stegen
-  optie steeg



BEBOUWING EN ROOILIJNEN

De gebouwen tussen het Pothoofd en het stedelijk erf worden bestemd voor wonen en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor de begane grond is een verdieping hoogte van 3,6 meter voorgeschreven in het kader van toekomstbestendigheid. De bebouwing in de parkzone wordt bestemd voor maatschappelijke doeleinden en horeca.

De bestaande- en nieuwbouwpanden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het licht-gekromde wegverloop volgt. De bebouwing aan het stedelijk erf heeft een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. De tuinen en de terugspringende gevels ter plaatse van de entree van één van de stegen zijn belangrijke plekken in deze bebouwingswand en dienen een groen karakter te krijgen/behouden. De gevelwand aan het stedelijk erf is meer informeel van karakter in tegenstelling tot die aan de meer statige Pothoofdzijde.

De Panorama flat en een nieuwbouw plot grenzen aan de nieuwe autotoegang van het Pothoofd naar het stedelijk erf en naar de Brinkgarage. De belendende gevels moeten bijdragen aan een uitnodigende entree van het gebied. Entrees op deze plek hebben een terugspringende rooilijn.

In de 2,5 meter brede stegen zijn blinde gevels niet toegestaan. Door de de positie van tuinen en tuinmuren en variatie in de hoogte van bebouwing is er licht en (door)zicht en ervaring van groen in de stegen. Op één van de plots wordt de mogelijkheid geboden een extra steeg te maken tussen het stedelijk erf en het Pothoofd.

Het Ten Zijthoffgebouw in de parkzone heeft aan elke zijde een representatieve gevel en er is de mogelijkheid grenzend aan de parkzone terrassen te realiseren.

## VERKEER: AUTO EN PARKEREN

- • • aanrijroute auto's
- • • calamiteiten ontsluiting
- P parkeren openbaar gebied
- P parkeren privé



## AUTO EN PARKEREN

De auto ontsluiting naar het stedelijk erf, de (deels opnieuw heringerichte) Brinkgarage en naar het herin te richten parkeerterrein van de Panoramaflat vindt via één inrit, direct vanaf het Pothoofd, plaats. De aanrijroute ligt naast de Panoramaflat. Deze ontsluiting biedt een goede verbinding vanuit de belangrijkste aanrijroutes waardoor verkeerbewegingen beperkt worden.

De aanrijroute naar het Ten Zijthoff gebouw blijft vanaf de Emmastraat. De calamiteiten-ontsluiting voor auto's loopt via het pad aan de oostzijde van het park naar de Sluisstraat. Met een paaltje wordt deze route afgesloten voor doorgaand verkeer.

Op het stedelijk erf zijn plekken voor betaald- en vergunninghouders parkeren. In de Emmastraat worden op de kop van het ten Zijthoffcomplex extra parkeerplaatsen gerealiseerd als overloop voor de Raambuurt. Een aantal plots parkeren (deels) op eigen terrein. De capaciteit van het parkeerterrein van de Panoramaflat wordt vergroot.

## VERKEER: VOETGANGER EN FIETS

- • • voetgangers
- • • fietsers



## VOETGANGER EN FIETS

De paden in de parkzone sluiten aan op de stegen naar het Pothoofd, en zorgen voor een goede bereikbaarheid van de IJsselzone vanuit de Raambuurt. Eén van de paden flankiert de terrassen van het Ten Zijthoff gebouw. De voetgangersverbinding van het Sluiskwartier naar de binnenstad van Deventer loopt via de parkzone naar de Emmastraat en de Bokkingshang. Op deze plek is de route ook voor fietsverkeer.





Bokkingshang

Brinkgarage

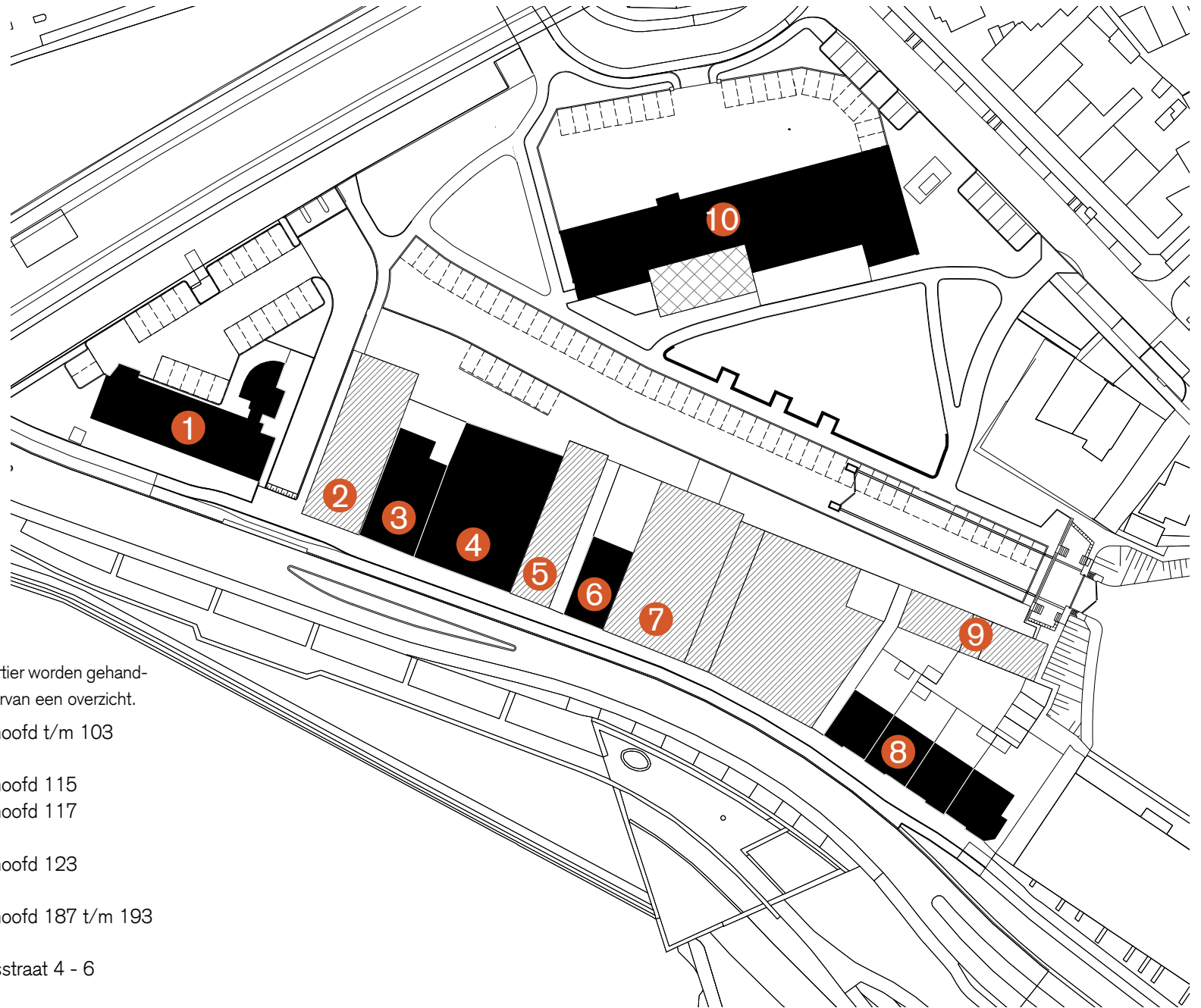
Emmastraat

Sluisstraat

Pothoofd

Buitengracht





Cultuurhistorisch waardevolle panden in het Sluiskwartier worden gehandhaafd en aangevuld met nieuwbouw. Op de kaart hiervan een overzicht.

|  |    |                      |                      |
|--|----|----------------------|----------------------|
|  | 01 | Bestaand             | Pothoofd t/m 103     |
|  | 02 | Nieuwbouw            |                      |
|  | 03 | Bestaand             | Pothoofd 115         |
|  | 04 | Bestaand             | Pothoofd 117         |
|  | 05 | Nieuwbouw            |                      |
|  | 06 | Bestaand             | Pothoofd 123         |
|  | 07 | Nieuwbouw            |                      |
|  | 08 | Bestaand             | Pothoofd 187 t/m 193 |
|  | 09 | Nieuwbouw            |                      |
|  | 10 | Bestaand             | Sluisstraat 4 - 6    |
|  |    | Optie voor nieuwbouw |                      |



## bouwenvelop aan Pothoofd

Tussen de relatief grootschalige woongebouwen (de Panoramaflat en de Pothoofdflat, beiden zeven verdiepingen op een plint) moeten de bestaande en nieuw te bouwen panden aan het Pothoofd een in maat, schaal en sfeer samenhangend ensemble gaan vormen. Om de samenhang te garanderen met de te behouden, als 'cultuurhistorisch waardevol' aangemerkte, panden is voor de nieuwbouw-plots aan de Pothoofdzijde een bouwenvelop bepaald. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.



## te handhaven bebouwing Pothoofdzijde

De te handhaven gebouwen tussen de Pothoofdflat en de Panoramaflat worden bestemd voor wonen en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor het opknappen van de panden zijn in kavelpaspoorten randvoorwaarden vastgelegd, zoals onder meer hoe om te gaan met de cultuurhistorische waarde.

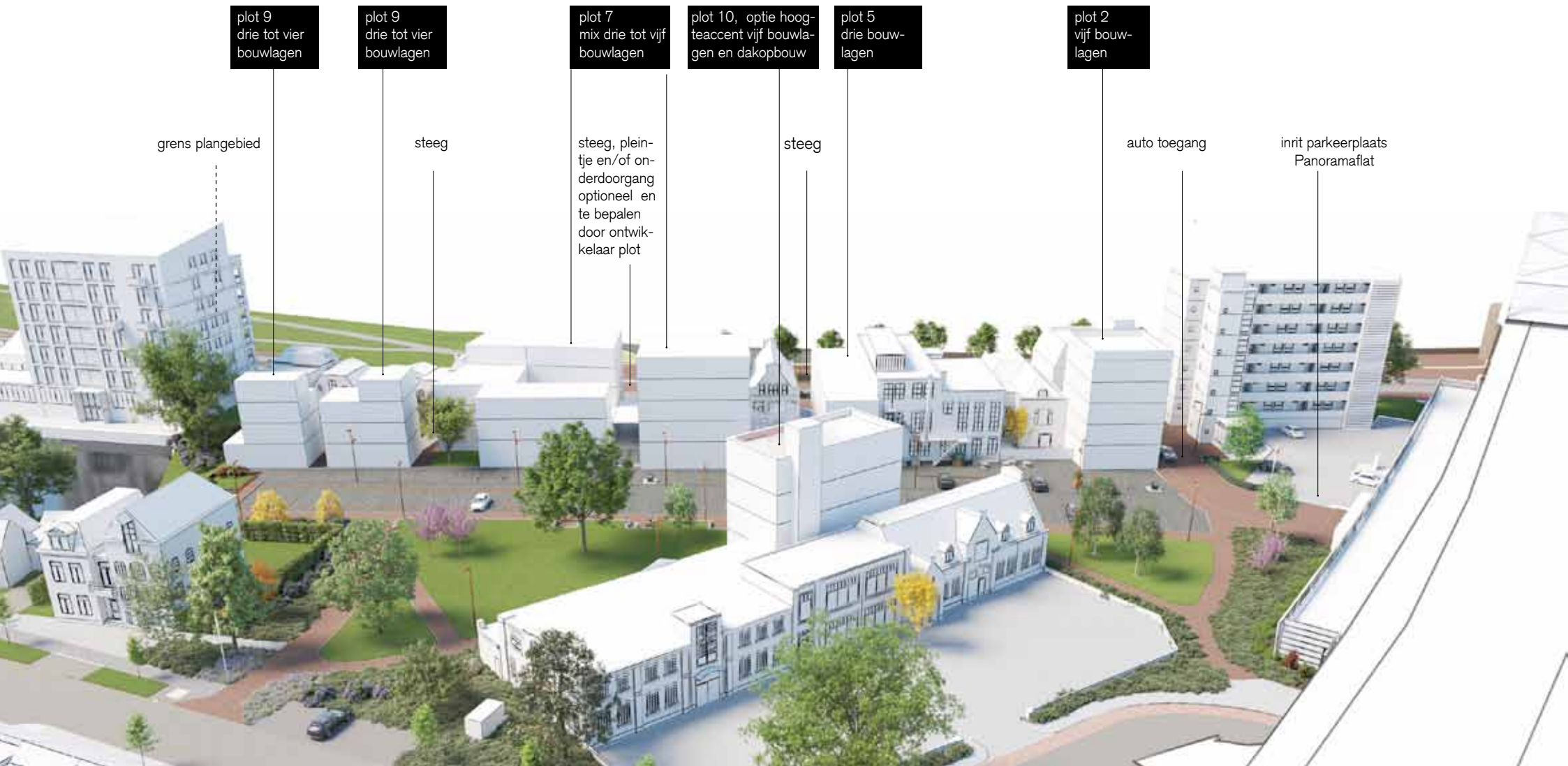
Ter plaatse van de Boze Goudvis is een eigentijds vormgegeven optopping mogelijk op de gemarkeerde plek. Van belang is dat dit in contrast is met het bestaande erfgoed.

De bestaande- en nieuwbouwpanden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het lichtgekromde wegverloop volgt. Door de vastgestelde bouwvelop van de nieuwbouwplots met een maximale hoogte van vier bouwlagen en de bij de grotere plots vastgelegde geleding in de bouwmasa wordt de basis gelegd voor een gevarieerde gevelwand, waarbij de nieuwbouw een passende korrel heeft ten opzichte van de te handhaven bebouwing. Met de architectonische uitwerking die straks binnen de vastgestelde kaders zal plaatsvinden krijgt het vernieuwde Sluiskwartier een representatief IJselfront, met een mooie mix in 'hedendaags' en 'uit het verleden' en variatie in architectuur. Eindbeeld is een goede integratie van het bestaande erfgoed en nieuwe panden. Voor de architectonische uitwerking zijn uitgangspunten en randvoorwaarden per plot vastgelegd in kavelpaspoorten.



## bouwenvelop aan stedelijk erf

Ook aan de stedelijk erfzijde is voor de nieuwbouw een bouwenvelop bepaald. De bebouwing op de verschillende plots hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. Ter plaatse van plot 7 is een geleding in de bouwmassa vastgelegd en wordt de mogelijkheid geboden om op het plot een (semi) openbare doorgang te maken tussen het stedelijk erf en het Pothoofd. De terugspringende gevel van plot 7 ter plaatse van de steeg is een belangrijke plek in de bebouwingswand. Hier ontstaat een plek met een groen karakter. Een beeldbepalende boom draagt bij aan de diversiteit in de gevelwand van het stedelijk erf en markeert de doorgang naar het Pothoofd. Het behoud van de bestaande tuinen (plots 3 en 6) en de bijbehorende te handhaven en deels te realiseren tuinmuren dragen bij aan de diversiteit in aanzicht vanaf het stedelijk erf gezien. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.





## te handhaven bebouwing stedelijk erf

Vanaf het stedelijk erf gezien dragen de achtertuinen en tuinmuren van de cultuurhistorisch waardevolle en te behouden panden (plot 3 en 6) en het her in te richten erf van de Panoramaflat bij aan het gewenste gevarieerde en meer utilitaire beeld. Aan deze zijde van de ontwikkelzone is voor een aantal plots in de kavelpaspoorten vastgelegd dat het toegestaan is dat bouwdelen uitkragen boven het stedelijk erf. Een voorbeeld hiervan is de vluchttrap en de schoorsteen zoals nu aanwezig aan het pand de Boze Goudvis (plot 4).

Ook het Ten Zijthoffcomplex, de panden aan de Sluisstraat 4-6 (Plot 10), blijven behouden. Voor deze bebouwing geldt dat ze door hun ligging in het park alzijdig moeten worden, dat wil zeggen dat ze aan alle kanten een representatieve kwaliteit moeten hebben/krijgen. Op plot 10 wordt ter plaatse van een bouwdeel met indifferente monumentale waarde de mogelijkheid geboden een hoogteaccent te realiseren. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.



## profiel straat en stegen

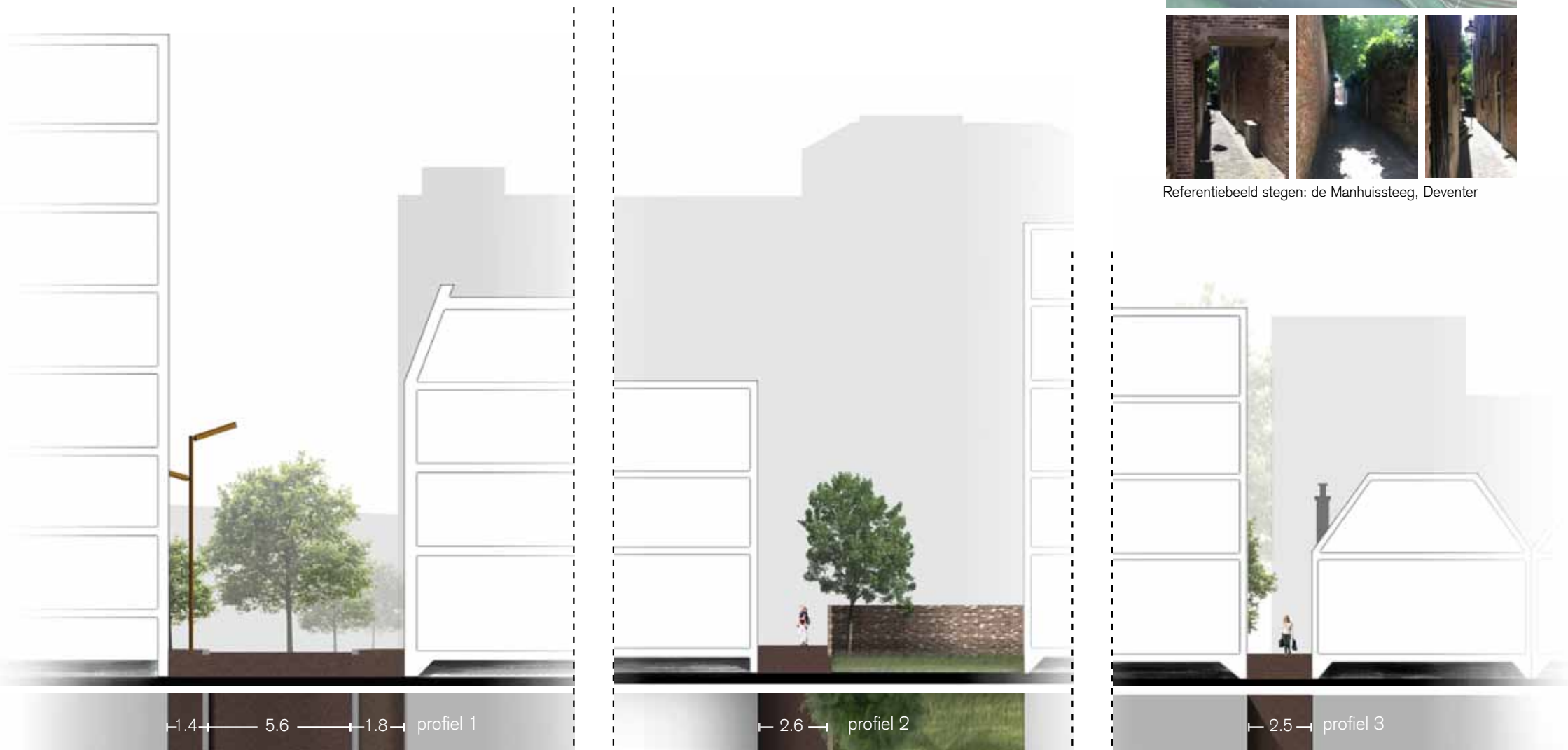
schaal 1 op 200

De Panorama flat en de nieuwbouw van plot 2 grenzen aan de nieuwe autotoegang van het Sluiskwartier naar het stedelijk erf en naar de Brinkgarage. De belendende gevels moeten een representatieve kwaliteit krijgen en bijdragen aan een uitnodigende entree van het gebied. (kijkrichting 1)

Naast de auto ontsluiting van het stedelijke erf zijn er twee stegen die het Pothoofd met het stedelijk erf verbinden (kijkrichting 2 en 3). De stegen vormen informele routes en een korte doorsteek van de Raambuurt naar het Pothoofd en de IJssel. In de 2,5 meter brede stegen is een afwisselende gevelwand: Blinde gevels zijn niet toegestaan. Deuren en ramen oriënteren zich op de steeg. Door de positie van tuinen en tuinmuren en variatie in de hoogte van bebouwing is er licht en (door)zicht en ervaring van groen in de stegen. Het bijgaande referentiebeeld uit de Deventer binnenstad illustreert dit.



Referentiebeeld stegen: de Manhuissteeg, Deventer



## profiel stedelijk erf en parkzone

schaal 1 op 200

Het stedelijk erf is integraal ontworpen van de parkrand tot aan de gevelrooilijn, heeft een uniforme basis en een industrieel karakter en is met natuursteen keien bestraat. Het profiel aan de parkzijde wordt opgesloten door een zitrand. Vanuit de Raambuurt gezien ontleemt deze deels het zicht op de geparkeerde auto's. Op het stedelijk erf zijn een rijloper, parkeervakken, plekken voor fietsparkeeren en container plekken. Daarnaast biedt het stedelijk erf (onder voorwaarden zoals vastgelegd in de kavelpaspoorten) ruimte aan de gebruikers van de ontwikkelplots om deze te 'annexeren' voor flexibel en tijdelijk gebruik.

Straatverlichting en nietjes ten behoeve van fietsparkeerplekken in het gebied hebben een modern en industrieel karakter en dragen daarmee bij aan de identiteit van het gebied. De parkpaden worden in dezelfde klinkers als de voetpaden om de ontwikkelplots uitgevoerd, wat samenhang in het hele gebied geeft. Het voetpad achter de parkeerstrook langs maakt deel uit van de parkpadenstructuur.

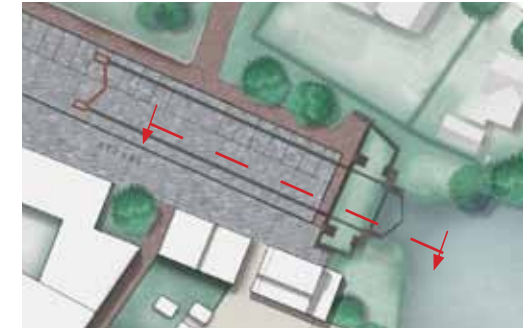




## zichtbaar maken van de sluis

schaal 1 op 200

Op de kop van de buitengracht worden de (restanten) van het oude sluishoofd weer voelbaar en zichtbaar gemaakt, zodanig dat vanaf de Raambrug gezien het historische beeld wordt hersteld. Door oorspronkelijke dijktafstanden terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. Over een lengte van circa vijf meter worden daarbij (een deel van) de oorspronkelijke sluiswanden, opgebouwd uit gestapelde basaltblokken, in het ontwerp opgenomen. Op het erf zelf is in basaltblokken de oude sluis-kom gemarkeerd en wordt een suggestie van de sluisdeuren gedaan met behulp van cortenstaal in de natuursteen bestrating. Met deze ingreep wordt een deel van de begroeiing die het doorzicht naar de buitengracht belemmerd verwijderd en de (zicht)relatie tussen stedelijk erf en de kolk hersteld. Daarbij wordt een optimum gezocht in doorzicht versus beschutting. Er is geen sprake van een voetgangersverbinding over de taluds.



## impressie vanaf Pothoofd

Bestaande- en nieuwbouw panden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het wegverloop volgt. De nieuwbouw varieert in hoogte en is aan de Pothoofdzijde maximaal vier bouwlagen hoog. De nieuwbouw legt in maat en schaal verbinding met de bestaande panden.





## impressie vanaf Pothoofd

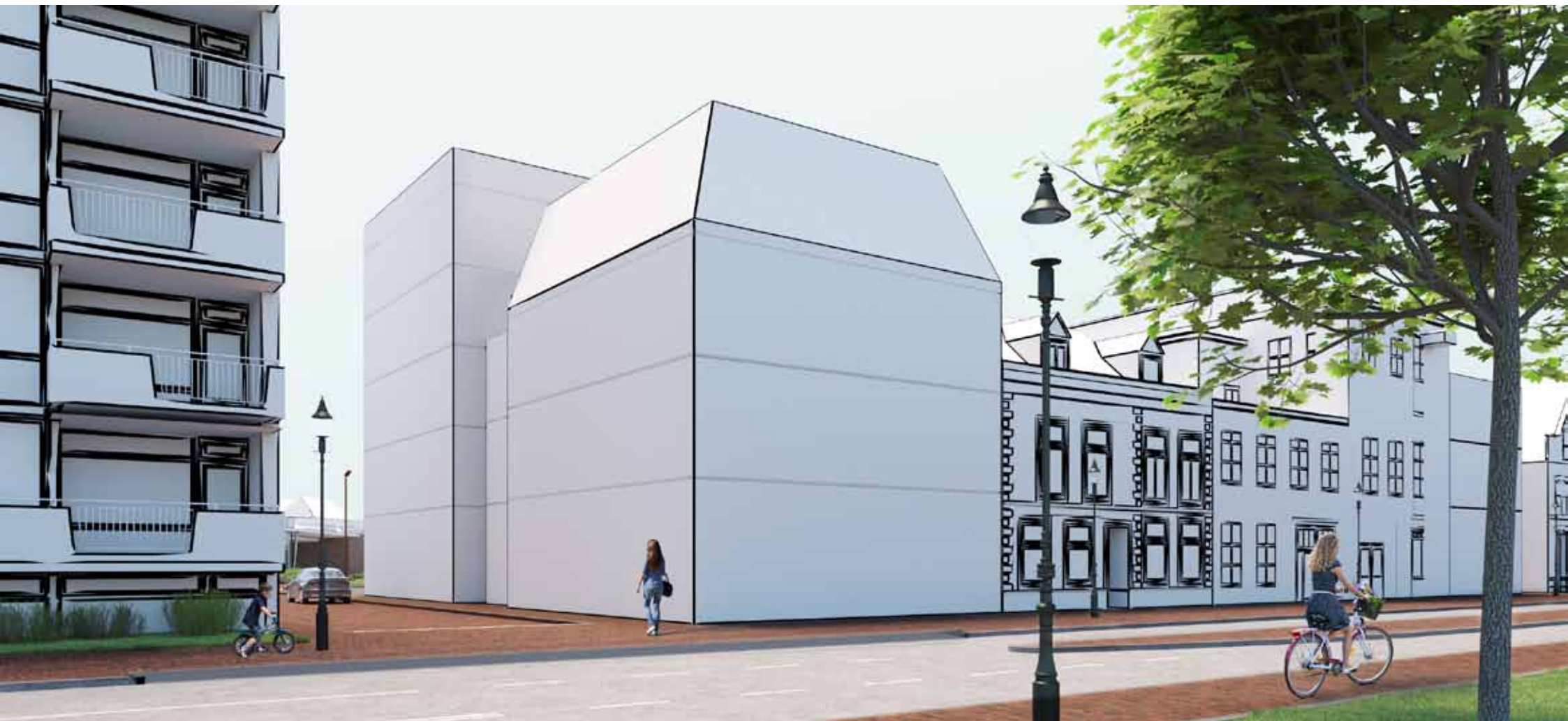
Het IJsselfront aan het Pothoofd vanaf de aanrijchting vanuit de binnenstad. Op de voorgrond de autotoegang naar het stedelijk erf.





impressie vanaf Pothoofd

Tussen de Panoramaflat en een nieuw hoekgebouw is de auto toegang naar het stedelijk erf en de Brinkgarage.



## impressie stedelijk erf vanaf aanrijroute

Aanrijroute naar het stedelijk erf. Het erf is een open gebied met een utilitair karakter waarop woningen en bedrijven geïntereerd zijn. Het stedelijk erf wordt aan de linker zijde begrensd door een parkachtige ruimte waarin het Ten Zijthoff pand ligt en heeft een ruimtelijke relatie met de buitengracht.





## impressie stedelijk en aanrijroute

Bestaande- en nieuwbouw panden aan de stedelijk erfzijde hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn en variëren in hoogte. Grenzend aan de plots is de zone van het stedelijk erf die ploteigenaren onder voorwaarden kunnen annexeren. De achtertuinen die grenzen aan het stedelijk erf dragen positief bij aan een gevarieerd beeld. Erfafscheidingen zijn in de vorm van tuinmuren en integraal onderdeel van de architectuur.





## impressie stedelijk erf vanaf de buitengracht

Op de kop van de buitengracht worden de (restanten) van het oude sluishoofd weer voelbaar en zichtbaar gemaakt, zodanig dat vanaf de Raambrug gezien het historische beeld wordt hersteld. Door oorspronkelijke dijkwaluds terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. De restanten van de aangetroffen bouwsporen worden geïntegreerd in het te reconstrueren sluishoofd. Hierbij is geen sprake van een voetgangersverbinding over deze taluds.





## impressie stedelijk erf vanaf de buitengracht

Over een lengte van ca vijf meter worden daarbij (een deel van) de oorspronkelijke sluiswanden, opgebouwd uit gestapelde basaltblokken, weer zichtbaar in het ontwerp opgenomen. Vanaf de buitengracht en vanaf het stedelijk erf is zicht op de Lebuïnustoren in de binnenstad van Deventer.





## impressie vanaf Sluisstraat

Doorzicht vanaf de Sluisstraat naar de parkachtige omgeving en het daarachter gelegen stedelijk erf. Doordat het profiel tussen park en erf wordt opgesloten door een zitrand waar een flauw talud het gras tegenaan loopt is vanuit de Raambuurt minder zicht op de geparkeerde auto's op het stedelijk erf.





## impressie parkachtige ruimte

Vanaf het Ten Zijthoff terras is zicht op de parkachtige ruimte welke een verblijfsplek biedt voor aanwonenden.

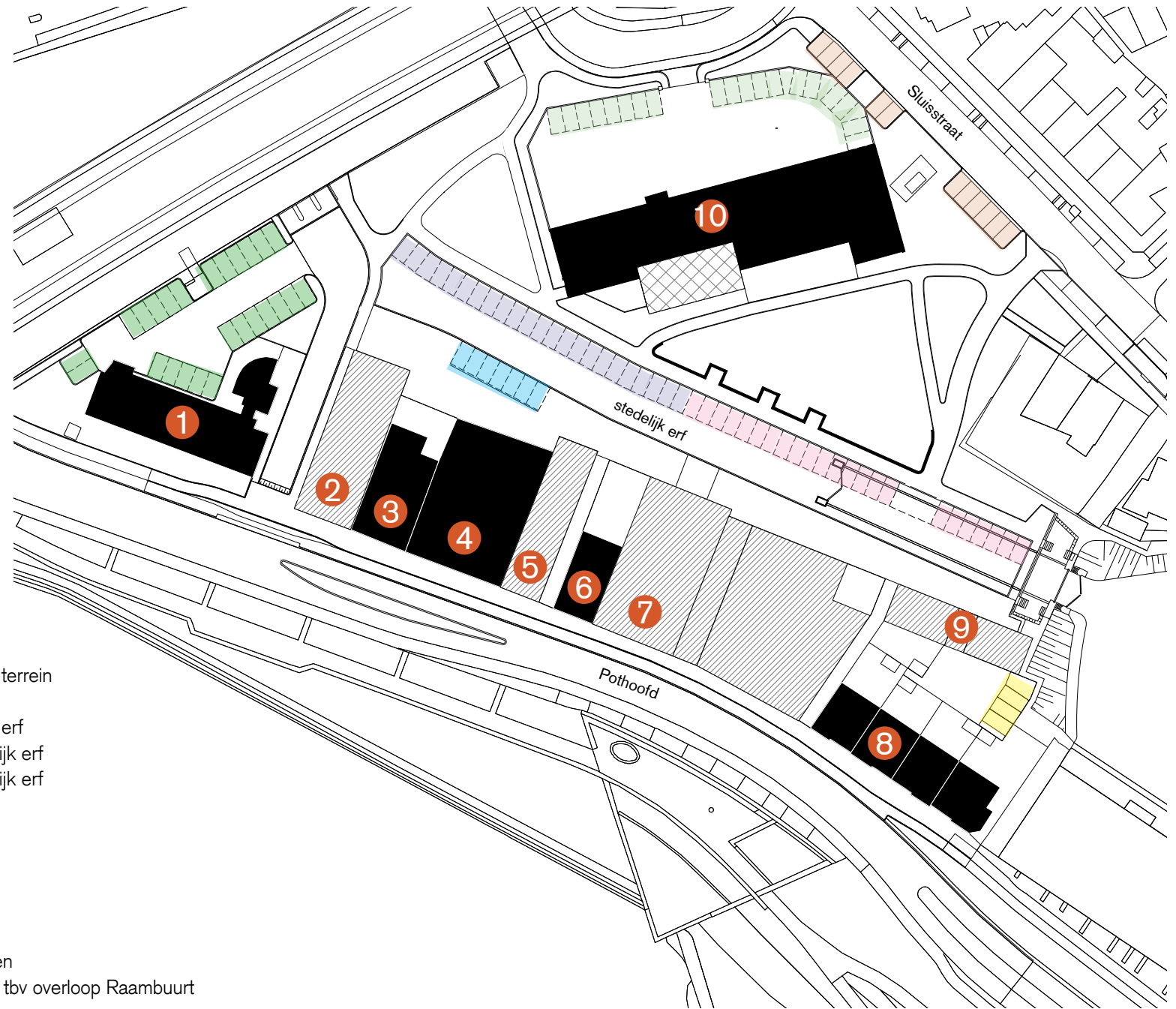




## impressie stedenbouwkundig plan

Voor de voetgangers vanuit de binnenstad van Deventer is het Sluiskwartier te bereiken via de Bokkingshang en de Emmastraat. Bij de onderdoorgang van de aanlanding van de Wilhelminabrug loopt een voetgangers- en fietsverbinding door het park naar het stedelijk erf.





- plot 1 (van 16 pp naar) 25 pp op eigen terrein
- plot 2 geen parkeervergunning
- plot 3 1 parkeervergunning op stedelijk erf
- plot 4 4 parkeervergunningen op stedelijk erf
- plot 5 2 parkeervergunningen op stedelijk erf
- plot 6+7 12 pp maximaal (inpandig)
- plot 8 4 pp op mandelig terrein
- plot 9 2 pp inpandig in woonhuizen
- plot 10 19 pp eigen terrein

- stedelijk erf 23 pp kort parkeren
- 25 pp vergunning parkeren
- Sluisstraat van 6 naar 12 pp (haaks) tbv overloop Raambuurt



-  Woonbestemming aan het Pothoofd\*
-  Woonbestemming / Ambachtelijke bedrijvigheid aan het Stedelijk erf \*\*
-  Horeca categorie 2A\*\*\*
-  Maatschappelijke doeleinden en Horeca categorie 2B\*\*\*\* (bijvoorbeeld een koffiebar, bistro, restaurant of hotel)

**\*\* Wonen met inbegrip van**

- eventueel beroep aan huis (zoals overal waar mag worden gewoond)
- eventueel Bed and Breakfast (idem)
- eventueel kleinschalige kinderopvang (idem)

**\*\* Ambachtelijke bedrijvigheid 'Sluiskwartier'**

Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt zijn hier tevens de volgende niet-woonfuncties denkbaar

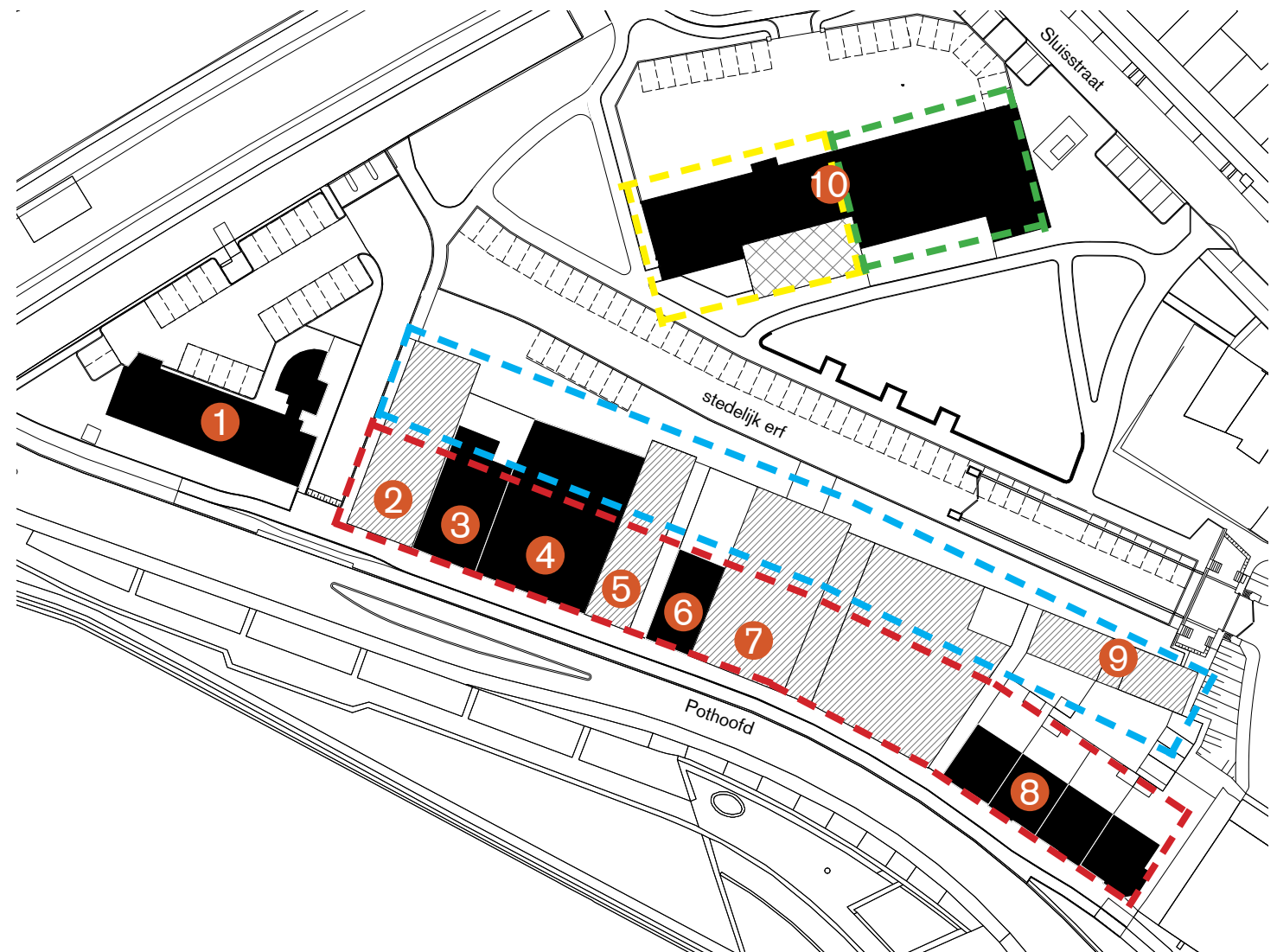
- Beroepsonderwijs
- Cultuur en ontspanning - begane grond
- Dienstverlening - begane grond
- Kantoor (met ander te bepalen oppervlakte)
- Maatschappelijk

**\*\*\* Horeca Categorie 2A**

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn (bijvoorbeeld: bar, bier/wijnhuis, café, proeflokaal)

**\*\*\*\* Horeca Categorie 2B**

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven open te zijn (vooral verstrekking etenswaren en maaltijden).



beeldkwaliteitplan



## beeldkwaliteit nieuwbouw Pothoofd

De ontwikkelzone omvat een mix van cultuurhistorisch waardevolle panden en nieuwbouw van 'werkhuizen', passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix vormt een ensemble tussen de in de afgelopen decennia gerealiseerde grootschaliger woningbouw aan het Pothoofd (Panoramaflat en Pothoofdflats) en bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel gezien. De architectuur van de nieuwbouw in het Sluiskwartier refereert op een eigentijdse manier aan het verleden en kenmerkt zich door een mix van woonhuizen en industriële architectuur. De referentiefoto's per plot op deze en de volgende pagina illustreren de gewenste uitsraling van de nieuwbouw aan de Pothoofdzijde en aan de stedelijk erf zijde en hoe deze zich verhoudt tot de bestaande en te handhaven panden.



plot 4, optie voor 'add on' op De Boze Goudvis. Raanvoorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het kavelpaspoort

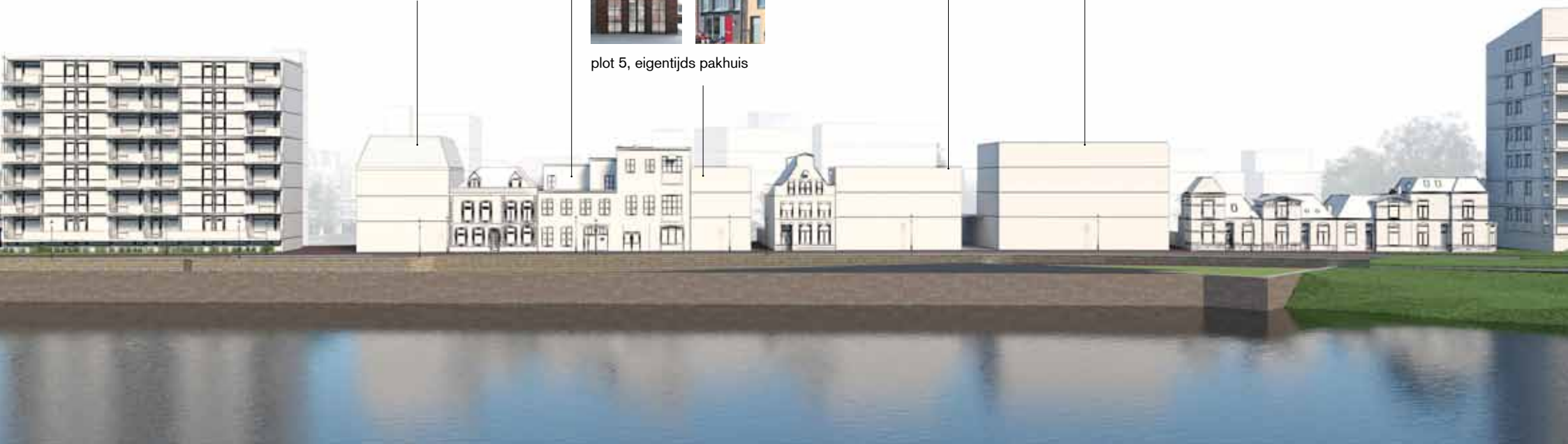


plot 7, stoere industriële architectuur, bouwmassa: een samenhangend ensemble waarbij mogelijk een extra steeg aan het plan wordt toegevoegd, of een gebouw met voldoende geleding en accenten

plot 2, moderne vertaling van 19e eeuws woon-werkpand, bebouwing met een kap



plot 5, eigentijds pakhuis



Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het 'stedelijk erf': Een open middengebied welke een ruimtelijke relatie met de buitengracht legt en van waaruit zicht op de Lebuïnustoren is. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze zone. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen het Pothoofd en de Raambuurt.



plot 7, stoere industriële architectuur, een ensemble van bouwdelen met een levendige plint met entrees en voorzieningen en/of woonorientatie



plot 9, eigentijdse (pak)huizen



plot 10, optie alzijdig vormgegeven en eigentijdse nieuwbouw



plot 5, eigentijds pakhuis



plot 2, moderne vertaling 19e eeuwse woon-werkpand





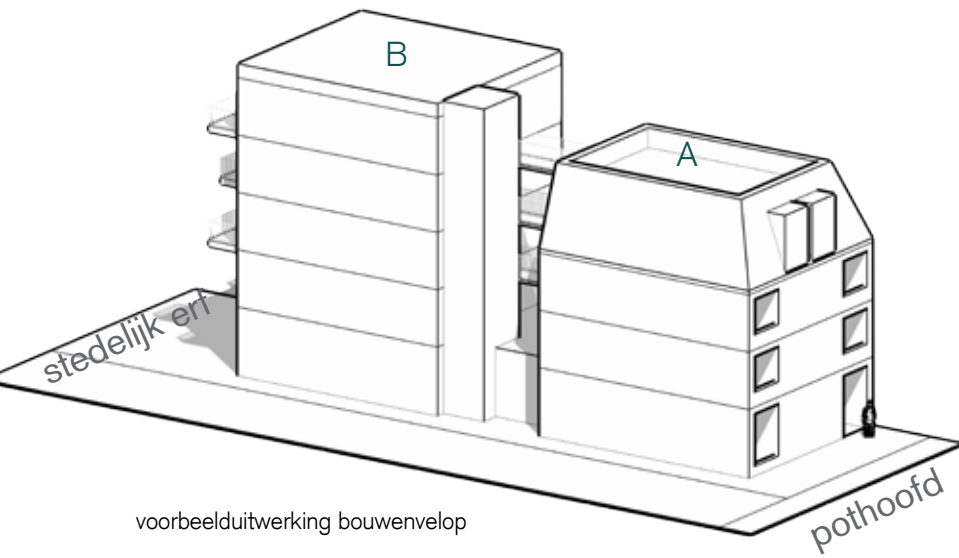
Voor het uitwerken van de ontwikkelplots zijn per plot specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld afmetingen, positionering functies, vormgeving en materiaalgebruik vastgelegd in een kavelpaspoort. Het Supervisieteam toetst alle ontwerpen 'in de geest van de beoogde identiteit' zoals beschreven in dit BKP en de kavelpaspoorten. De opgestelde criteria zijn daarbij richtlijnen voor het gesprek. De te behouden panden worden behandeld als cultuur historisch waardevol object. Er zijn een aantal algemene richtlijnen:

- Architectuur van de nieuwe panden is gestoeld op een hedendaagse interpretatie van industriële architectuur of klassieke woonhuizen. Historiserende bouwstijlen in de vorm van imitaties van bijvoorbeeld grachtenpanden, pakhuizen of statige herenhuizen zijn hier niet toegestaan.
- Alle panden dienen in de rooilijn en over de volle breedte van de kavel gebouwd te worden tenzij uitzonderingsmogelijkheden hiervoor vermeld zijn in het kavelpaspoort.
- Bebouwing op kavels waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenzen zijn beeldbepalend en dienen te worden vormgegeven met twee voorgevels. Dat wil zeggen dat bij deze woningen geen blinde gevel aan de openbare ruimte wordt toegestaan. De gevel kan worden verlevendigd door ramen en/of deuren aan te brengen. De materialisering van de voorgevel wordt de hoek om doorgezet naar de zijgevel.
- De begane grond van de nieuwe panden heeft een hoogte van 3,6 meter (tenzij anders vermeld in de kavelpaspoorten). Deze hoogte is afleesbaar in de gevels.
- Gevels van de begane grond verdieping zijn open van karakter en tonen de achterliggende functie. Hoofdentree(s) van (boven)woningen zijn representatief en uitnodigend.
- Uitkragende delen aan de Pothoofd zijde niet zijn toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als daklijsten en dorpels of daar waar benoemd in het kavelpaspoort. Balkons zijn inpandig en maken onderdeel uit van het hoofdvolume.
- Aan de stedelijk erfzijde zijn voor plot 2 en 7 uitkragende delen tot maximaal 1,8 meter tbv balkons vanaf de tweede verdieping toegestaan, deze zijn een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Uitkragende geveldelen binnen de daarvoor geldende richtlijnen zijn mogelijk voor alle plots (aan de Pothoofdzijde maximaal 0,5 meter en aan het stedelijk erf maximaal 1,5 meter).
- Borstweringen tbv een eventueel dakterras zijn integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Het materiaalgebruik is flexibel en de gevels zijn goed gedetailleerd. Toepassing van moderne, innovatieve en duurzame materialen versterkt de individualiteit van de panden en draagt bij aan een hedendaagse en toekomstbestendige binnenstadswijk. Kunststof ramen en kozijnen zijn niet toegestaan.
- Natuurinclusief bouwen is uitgangspunt.
- Techniek tbv duurzame installaties wordt uit het zicht geplaatst, bij voorkeur inpandig, of is geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- Fietsparkeren, bergingen en eventuele containerruimten zijn inpandig.

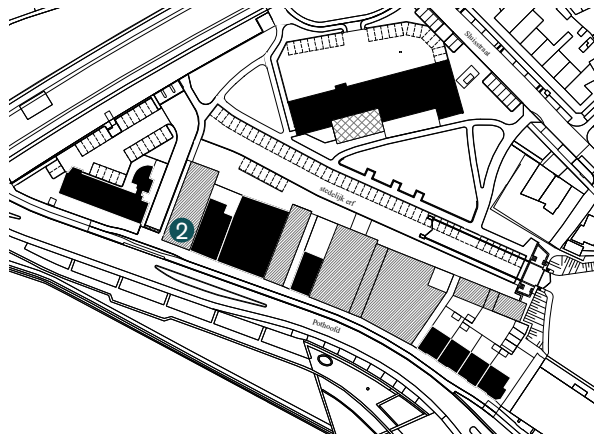




moderne vertaling van 19e eeuwse woon-werkpand



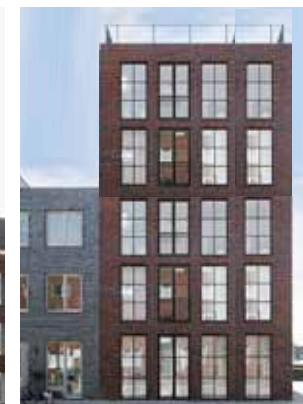
voorbeelduitwerking bouwenvolp



Pothoofd 109 - Deventer Stoomboot Maatschappij  
 Het DSM pand was gebouwd aan het einde van de negentiende eeuw. De Deventer Stoomboot Maatschappij, die onder meer op Amsterdam voer had er een pakhuis en kantoor, de bovenverdieping werd bewoond. Het gebouw is van belang vanwege de gecombineerde woon- en bedrijfsfunctie en de verbinding met de scheepvaartgeschiedenis van Deventer.  
 Voor het nieuwbouwontwikkelplo 2 dient inspiratie geput te worden uit de oorspronkelijke verschijningsvorm van dit gebouw tav korrelgrootte, architectuur, materialisering en eventueel zelfs gevoelreclame.

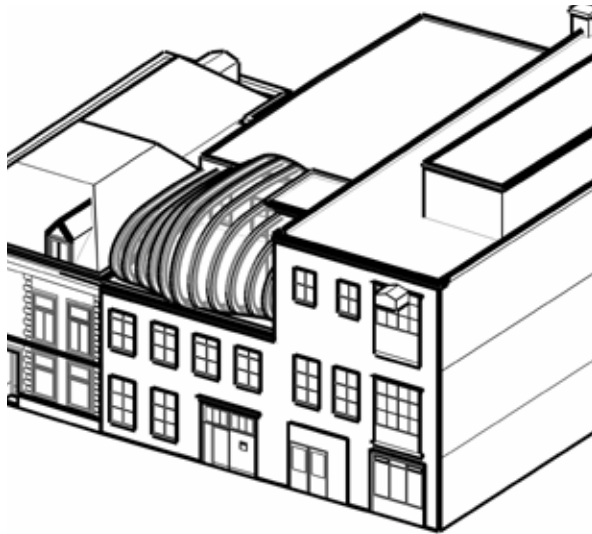


beeldkwaliteit Pothoofd: Hoofdgebouw A refereert in haar verschijningsvorm aan het DSM gebouw. en heeft een schildkap. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Balkons maken onderdeel uit van het hoofdvolume.

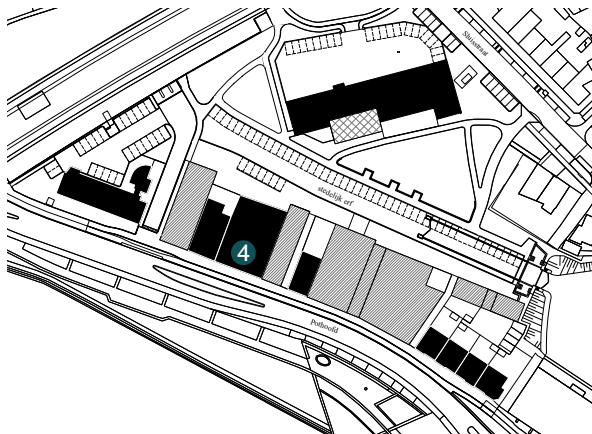


stedelijk erf: Hoofdgebouw B is 5 laags met een plat dak en de uitstraling van een bedrijfspand. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Aan de stedelijk erfzijde zijn uitkragende balkons toegestaan (maximaal 1.8m). Indien een hoofdentrete gerealiseerd wordt aan de aanrijroute moet de rooilijn terugliggen.

optie voor eigentijds vormgegeven optopping, in contrast met het bestaande erfgoed.



voorbeelduitwerking bouwenvelop optopping



De Boze Goudvis is een zeer beeldbepalend pand, te behouden en te restaureren met behoud van de sfeer en ziel.

Mogelijkheid wordt geboden tot optoppen op het twee laagse bouwdeel aan Pothoofdzijde.

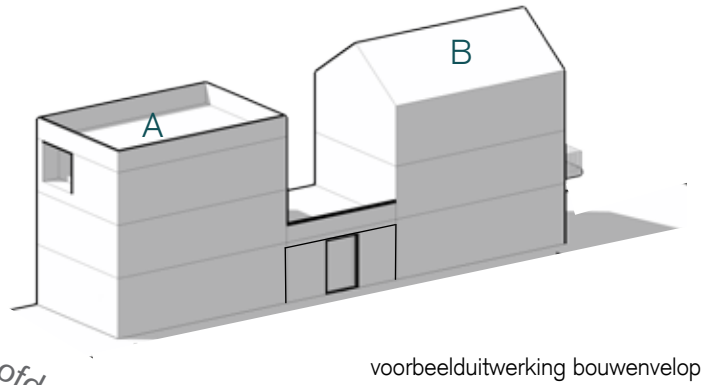
Voorwaarde is dat hier een eigentijdse eye catcher gerealiseerd wordt en de opbouw als zelfstandig en onderscheidend bouwdeel is vormgegeven.

De voet van de optopping blijft achter de daklijn. Een overkraging aan de straatzijde tot maximaal 0,5 meter is toegestaan. De hoogte van de optopping is maximaal 4,5 meter.





eigentijds pakhuis



voorbeelduitwerking bouwvelop

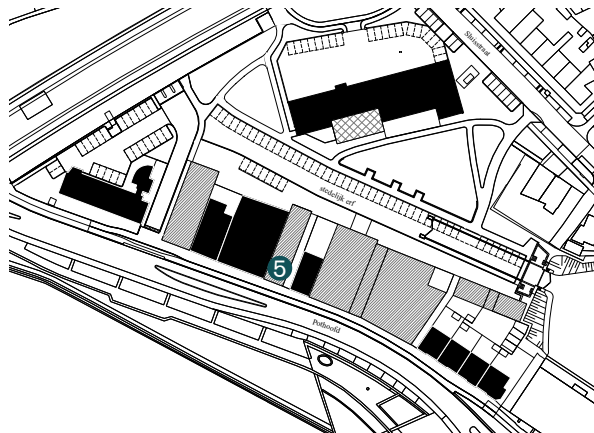


referentie architectuur:  
robuuste, stoere industriële uitstraling

er zijn ramen en (entree) deuren in de gevels aan de steeg

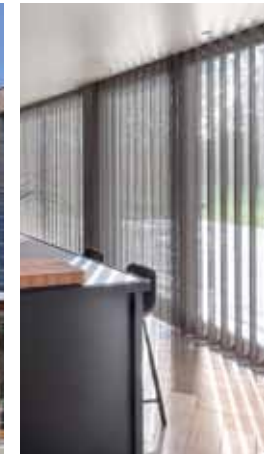
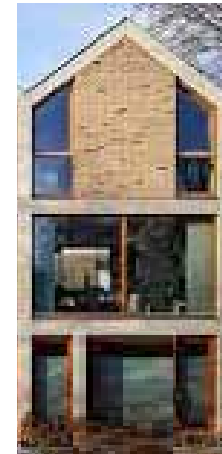


gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies

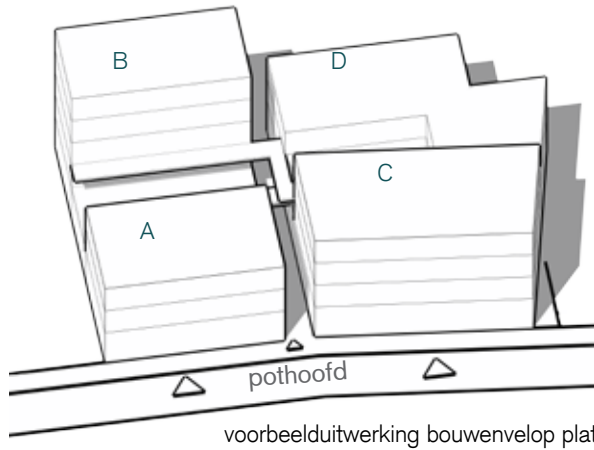


de architectuur van bouwdelen aan Potthoofd (A) en stedelijk erf (B) kan verschillen

aan het stedelijk erf zijn een kap en uitkragingen toegestaan



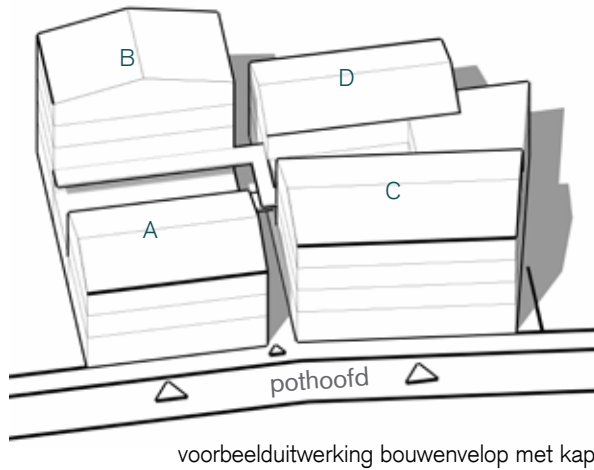




industriële architectuur



Referenties architectuur: robuust, stoer, industrieel.



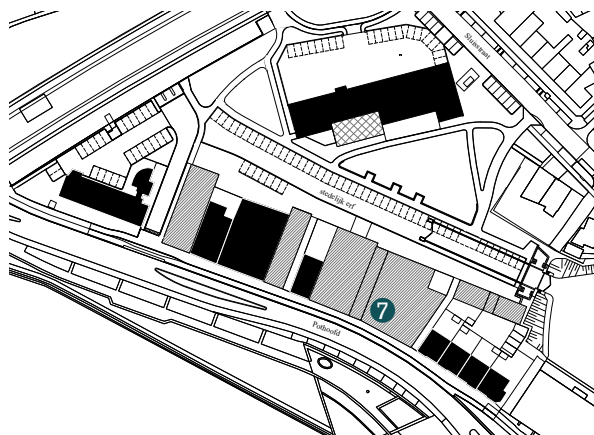
De bouwdelen A, B, C en D hebben een sterke architectonische samenhang en elk een heldere hoofdvorm.



Ramen en deuren aan de steeg

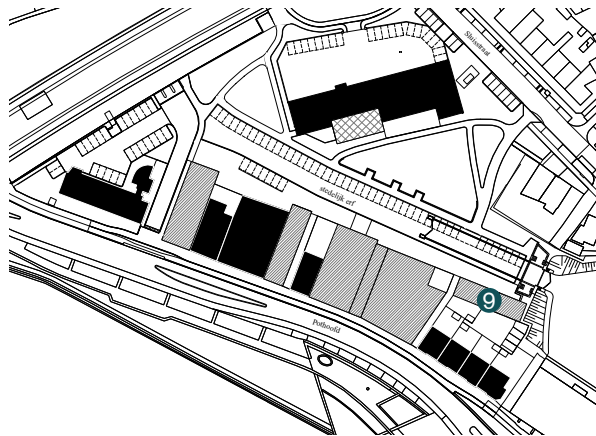
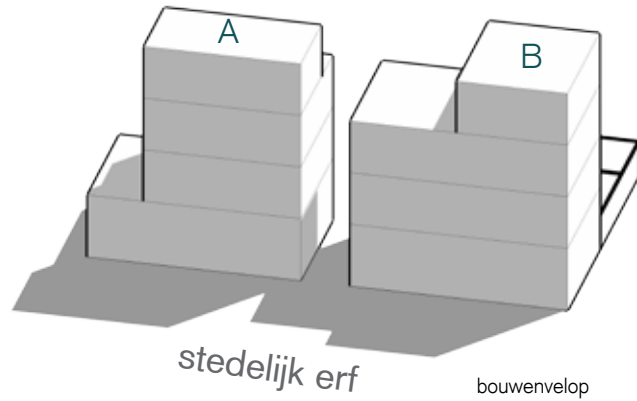


Op het plot kan een steeg vanaf Pothoofd en stedelijk erf naar een binnenhof aangelegd worden.



Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.

eigentijdse (pak)huizen



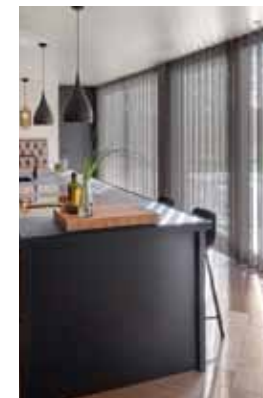
Op de vierde bouwlaag kan op de in de bouwvelop aangegeven plek een gebouwaccent gerealiseerd worden.

Uitkragingen over het stedelijk erf zijn binnen randvoorwaarden toegestaan.

De architectuur is stoer en eigentijds en heeft een uitgesproken identiteit.

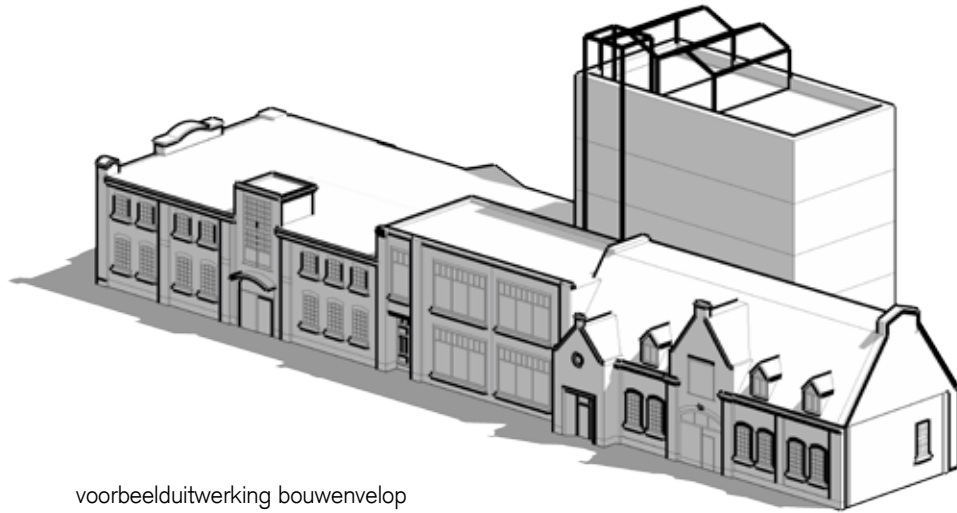


Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.

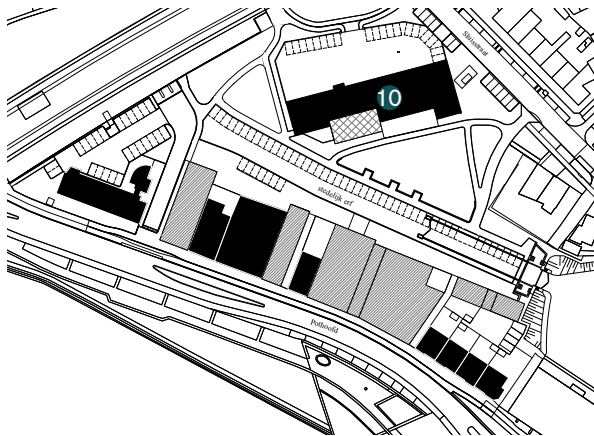




optie uitbreiding Ten Zijhoffcomplex met eigentijdse nieuwbouw



voorbeelduitwerking bouwenvelop



zorgvuldige aansluiting op te handhaven bebouwing

uitkragingen buiten het bebouwingsvlak tot 1.2m toegestaan

op plot 10 is de mogelijkheid voor uitbreiding bestaand vastgoed met alzijdig vormgegeven en eigentijdse nieuwbouw



50% van het dak kan plek bieden aan een rooftop om bijvoorbeeld een daktuin te ontsluiten





De sfeer en materialisering van het Pothoofd en andere locaties langs de buitengracht worden doorgezet in het stedelijk erf: De rijloper, de parkeervakken en het erf tot aan de rooilijnen van de plots worden uitgevoerd in natuursteen keien, zoals toegepast op de kade aan het Pothoofd. De voetpaden en de autotoegangsweg worden uitgevoerd in gebakken klinkers in dezelfde kleur als de klinkers aan het Pothoofd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen is de functiemarkering van de plekken ondergeschikt en aangebracht in de vorm van punaises en (anti) parkeerbuizen.

Straatverlichting en nietjes ten behoeve van fietsparkeerplekken in het gebied worden uitgevoerd in cortenstaal en hebben een modern en industrieel karakter in aansluiting op de identiteit van het gebied. De parkpaden worden in dezelfde klinkers als de voetpaden om de ontwikkelplots uitgevoerd, wat samenhang in het hele gebied geeft. Het voetpad achter de parkeerstrook langs maakt deel uit van de parkpadenstructuur.



de sfeer van het Pothoofd wordt doorgezet in het stedelijk erf



materiaal referenties klinkers



natuurstenen keien



zitrand aan parkzone



referentie straatverlichting



Het stedelijk erf wordt deels gebruikt voor parkeren, maar biedt tevens ruimte om geannexeerd te worden door aanwonenden en andere gebruikers van de plots. Deze ruimte is en blijft eigendom van de gemeente. De buitenruimte vóór de eigen plot kan door aanpalende bewoners/bedrijven worden gebruikt mits elementen (meubilair, kunst, etc.) mobiel/los geplaatst zijn.

De plots met een tuin grenzend aan het stedelijk erf hebben een gemetselde tuinmuur van 2,2 meter hoog als erfafscheiding naar de openbare ruimte. Plots grenzend aan het stedelijk erf kunnen onder voorwaarden ruimte een geveltuin aan het erf maken (randvoorwaarden hiervoor zijn nader uitgewerkt in de kavelpaspoorten. Op de plekken aan het stedelijk erf waar bomen zijn of worden geplaatst geldt een instandhoudingsverplichting.



plantenbakken op het stedelijk erf



functies in de plinten nodigen uit tot gebruik van de buitenruimte



referenties mobiele inrichting stedelijk erf als buitenruimte voor de plots



gemetselde erfafscheiding





opdrachtgever  
gemeente Deventer  
postbus 5000  
7400 GC Deventer



sa  
con

Burg. Roelenweg 28  
8021 EW Zwolle  
T 038-4221050  
info@sacon.nl  
www.sacon.nl





**Plangebied**  
 Bestemmingsplangrens

**Enkelbestemmingen**

- G Groen
- H-2B Horeca-2b
- M Maatschappelijk
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

**Funcities**

- B-07 Bouwregel-07
- B-16 Bouwregel-16
- B-21 Bouwregel-21
- B-23 Bouwregel-23
- B-25 Bouwregel-25
- B-26 Bouwregel-26

**Dubbelbestemmingen**

- WR-A-4 Waarde - Archeologie - 4
- WR-A-5 Waarde - Archeologie - 5

**Gebiedsaanduidingen**

- vrijwaringszone - dijk
- wetgevingzone - wijzigingsgebied 17

**Funcieaanduidingen**

- (sw-ip) specifieke vorm van wonen - inpandig parkeren
- (tr) terras

**Bouwvlakken**

- bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- [-bg] bijgebouwen uitgesloten
- [sba-bz] specifieke bouwaanduiding - blinde zijgevel
- [sba-6b] specifieke bouwaanduiding - 6 bouwlagen
- [sba-b] specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan

**Maatvoeringen**

- 100% maximum bebouwingspercentage (%)
- 16/16 maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

**TAUW** Tauw bv is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Leeuwarden Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl

Oprachtgever  
Gemeente Deventer

Project  
CHW plan Sluiskwartier Deventer

Onderdeel  
Verbeelding  
NL.IMRO.0150.Chw021-0W01

Documentnummer i\_NL.IMRO.0150.Chw021-0W01

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Gefek. HPA            | Datum 18-11-21         |
| Oec. PTL              | Schaal 1500            |
| Vrijgave -            | Formaat A1 (841 x 594) |
| Projectnummer 1275107 | Blad 01 van 01         |
| Status ONTWERP        |                        |

Y:\NLDE\YIP\1275107\PLA\AD\UW\NL.IMRO.0150.Chw021-0W01



Link naar het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier  
<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw021-OW01>

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Sluiskwartier  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

|  |   |
|--|---|
|  | het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen.;   |
|  | In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Stedenbouwkundig plan 2021' als toetsingskader voor welstand.  |
|  | geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.   |
|  | 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 '. |

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



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Sluiskwartier

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

|   |  |
|---|--|
| - | het Chw-bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen.;  |
| - | In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Stedenbouwkundig plan 2021' als toetsingskader voor welstand.   |
| - | geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.  |
| - | 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 Chw-bestemmingsplan Sluiskwartier. |

### Kern van het raadsvoorstel

De gemeente Deventer wil voor het Sluiskwartier, gelegen tussen Pothoofd, Emmastraat, Wilhelminabrug en Binnengracht komen tot een verbeterde ruimtelijke invulling door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van woningen en enkele andere functies. Hiertoe heeft u op 7 oktober 2020 het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld. Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Op PM heeft het College het besluit op de Aanmeldnotitie mer genomen, waarna het ter inzage heeft gelegen van PM tot PM.

Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en voor een aantal gevels is een hogere grenswaardebesluit genomen door het College op PM. Dit besluit heeft ter inzage gelegen van PM tot PM.

Het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B" staat deze ontwikkeling niet toe. Om de bouw en het gebruik voor wonen mogelijk te maken, is het nodig een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft ter inzage gelegen van PM tot PM.

Voorts is ervoor gekozen om een Stedebouwkundig- en beeldkwaliteitplan op te stellen, dat gezamenlijk met het bestemmingsplan de procedure doorloopt. Deze is na vaststelling mede kaderstellend voor omgevingsvergunningaanvragen voor de redelijke eisen van welstand in het kader van de Woningwet. Het ontwerp Stedebouwkundig en beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig en samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Er zijn wel/geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan/het besluit hogere grenswaarden/het besluit op de Aanmeldnotitie Mer ingediend. Deze hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het plan/besluit.

Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in de juridische grondslag om de voorgenomen

## **ONTWERP RAADSVOORSTEL**

bouw en het gebruik van het plangebied Sluiskwartier voor wonen en enkele andere functies. mogelijk te maken.

ONTWERP



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de herstructurering Sluiskwartier, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, waarbij ruimte is voor maximaal 67 nieuwe woningen en enkele andere functies.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer, Wet geluidhinder, Woningwet, Crisis- en herstelwet;
- Op 30 mei 2017 is het scenario Behoud&Nieuwbouw voor herontwikkeling van het Sluiskwartier vastgesteld. Tevens is daarbij besloten om de Brinkgarage te behouden.
- Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 16 juni vastgesteld door het College en op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het Sluiskwartier mogelijk en de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een aantrekkelijke locatie een woonbuurt ontstaat met een bovengemiddelde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Bij de vaststelling van het Ontwikkelplan op 7 oktober 2020 is hierin een keuze gemaakt. Op 16 juni 2021 heeft de Raadstafel 'bestemmingen Sluiskwartier' definitief inzicht gegeven in de gewenste bestemmingen voor de verschillende ontwikkelplots (wonen, horeca, maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid). De hier gemaakte keuzes zijn verwerkt zijn in het ter besluitvorming voorliggende ontwerp bestemmingsplan. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

#### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

#### Besluitpunt 2: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels van het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied.

Het Ontwikkelplan Sluiskwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelplan is een nadere uitwerking van het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde scenario Behoud en Nieuwbouw. Belangrijk aspect vormt de keuze voor het behouden en renoveren van een aantal objecten alsmede de keuze om de Brinkgarage via het Pothoofd te ontsluiten. Het Ontwikkelperspectief geeft een verkennend beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Tevens zijn voor de verschillende plots vertrekpunten voor het vervolg opgesteld. Het ontwikkelperspectief biedt daarmee het kader en vertrekpunt voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het Sluiskwartier. Deze vertrekpunten zijn definitief uitgewerkt in het Stedebouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling hiervan komen de uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn – pm – zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot -pm-.

### Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

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).

Voor dit plangebied is de gemeente Deventer eigenaar van de gronden. Op 7 oktober 2020 heeft u het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld en de herziene grondexploitatiebegroting. Aan de voorgelegde besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt uit de grondexploitatiebegroting Sluiskwartier.

Voor de beoogde geluidreducerende maatregelen zijn de investerings- en onderhoudskosten meegenomen in de grondexploitatie van het Sluiskwartier.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid **waarmee bouwplannen** mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit laatste is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben met dit plan ingestemd.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Op 7 oktober 2020 heeft u de herziene grondexploitatie voor het plangebied vastgesteld. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn daarin begroot en worden hieruit bekostigd.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan;
- 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.



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

M.A. Kossen

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Sluiskwartier (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan “stedenbouwkundig plan 2021” (als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï Sluiskwartier

# ONTWERPBESLUIT

## VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

### Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer

Nr. xxx

Deventer, 29 december 2021

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 67 nieuwe woningen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van woningen gelegen in het stedelijk gebied, welke door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;
- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek Sluiskwartier Deventer' met kenmerk R001-1275107MJO-V01 d.d. 21 januari 2022 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de onderstaande wegen leidt tot :
  - o Pothoofd: Ten hoogste 60 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) op voor- en zijgevels gehele plan, zie figuur 6.1. Opgemerkt wordt hierbij dat voor de bestaande adressen deels al hogere waarden verleend zijn op de voorgevels (zie bijlage 8). Deze kunnen in principe in stand blijven;
  - o Rijksstraatweg: Ten hoogste 56,6 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Zijgevels plot 2, achtergevels plot 2, 3, 4, 5 en 7 en voorgevels plot 2 en 3, zie figuur 5.1.
  - o Emmastraat: Ten hoogste 49,0 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Zij- en achtergevels plot 2, zie figuur 5.2.
  - o Bokkingshang: Ten hoogste 50,4 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Achtergevels plot 2, zie figuur 5.4en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de nieuw te projecteren woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 63 dB in stedelijk gebied;
- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn **is wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier **(zienswijze x)**;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

## **BESLUITEN**

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Pothoofd, en Rijksstraatweg N344, vast te stellen, voor de gevels van ten hoogste 67 nieuwe woningen, met gevels aan de zijde van het Pothoofd, aan de nieuwe ontsluitingsweg aan de westzijde van plot 2 (huidige Pothoofd 105, 107, 109), de gevels aan de zijde van het stedelijk erf (Plot 2,4,5,7 en 9) zijnde 53 tot en met 59 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), een en ander zoals weergegeven in figuren 6.1 en 6.2 van dat onderzoek en hieronder.

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,  
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

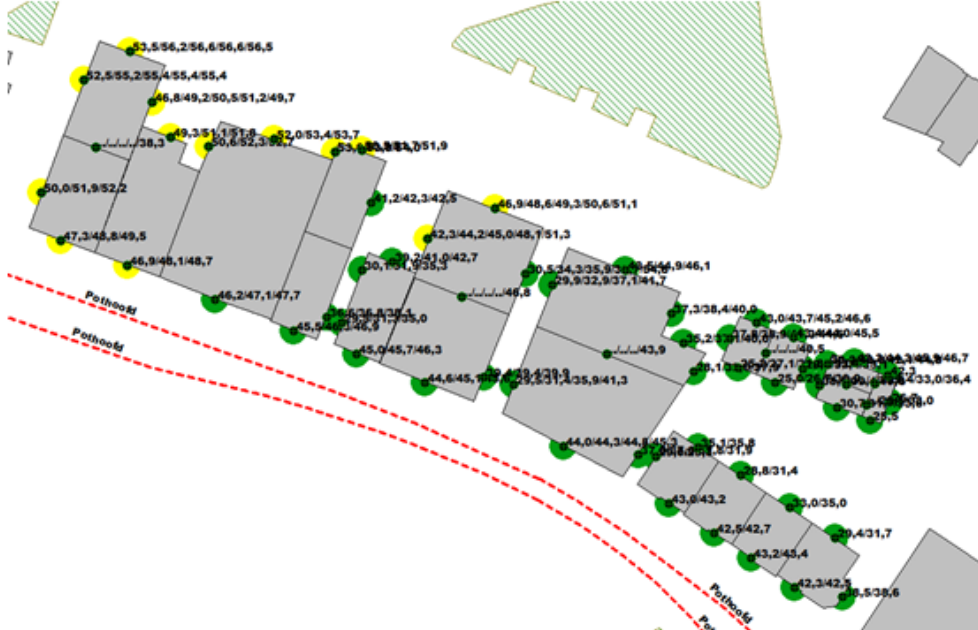
H. Bottenberg



Figuur 6.1  $L_{den}$  Pothoofd bij toepassing van Dunne Deklagen B, inclusief aftrek artikel 110 g Wgh



Figuur 5.1 Resultaten wegverkeerslawaai Rijksstraatweg (N344),  $L_{den}$  inclusief aftrek artikel 110 g Wgh



# MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier Deventer. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 67 woningen. Het betreft de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering van het Sluiskwartier in Deventer.

## 2 Wettelijk kader

### Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

### Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

### Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaaï

Nabij het plangebied zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Pothoofd;
- Rijksstraatweg N344;
- Emmastraat;
- Sluisstraat.



Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen tussen de 49 dB en 59 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit de wegen wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden. Het gaat om onderstaande overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden:

- Pothoofd: Ten hoogste 60 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) op voor- en zijgevels gehele plan, zie figuur 6.1. Opgemerkt wordt hierbij dat voor de bestaande adressen deels al hogere waarden verleend zijn op de voorgevels (zie bijlage 8). Deze kunnen in principe in stand blijven;
- Rijksstraatweg: Ten hoogste 56,6 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Zijgevels plot 2, achtergevels plot 2, 3, 4, 5 en 7 en voorgevels plot 2 en 3, zie figuur 5.1.
- Emmastraat: Ten hoogste 49,0 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Zij- en achtergevels plot 2, zie figuur 5.2
- Bokkingshang: Ten hoogste 50,4 dB (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) Achtergevels plot 2, zie figuur 5.4

Voor waarden onder 53 dB wordt geen hogere grenswaarde vastgesteld. De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Emmastraat en Bokkingshang blijven onder 53 dB en leiden derhalve niet tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

### Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

#### *Stil asfalt*

Een van de mogelijke bronmaatregelen is het toepassen van een geluid reducerende wegdeksoort, stil asfalttype, op de weg. De maximale normoverschrijding langs de Pothoofd is 9 dB. De weg is al uitgevoerd met een (beperkt) geluidreducerende asfaltverharding. Met toepassing van een nieuwe stille dunne deklaag van stil asfalt is voor binnenstedelijke wegen een geluidsreductie van circa 4 dB ten opzichte van normaal asfaltverharding haalbaar. Bij de berekende waarden, zoals weergegeven in figuur 6.1, is reeds uitgegaan van toepassing van een dergelijke dunne geluidreducerende deklaag. Het voordeel van toepassing van stil asfalt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd voor het aspect geluid. Er zijn echter ook nadelen aan stil asfalt. Deze asfaltsoorten vergen meer onderhoud en hebben een kortere levensduur, vooral wanneer sprake is van veel draaibewegingen en optrekkend en afremmend verkeer. De kosten liggen daarbij relatief hoog (ca. euro 60,- / m<sup>2</sup>). Nabij het plangebied bevinden zich op relatief korte afstand aansluitingen met de Bokkingshang en de nieuwe ontsluitingsweg naar de Brinkgarage. Vanwege technische bezwaren (remmend, wringend verkeer ter plaatse van de kruisingen en aansluitingen) is het



toepassen van geluid reducerend asfalt op die plaatsen en op een afstand van minder dan 40 m hiervan weliswaar mogelijk, maar relatief kostbaar. Gelet op de voordelen hiervan voor het woon- en leefklimaat is hiervoor gekozen door toepassing te geven aan een dunne geluidwerende deklaag, waarvoor budget (investering en onderhoud) is gereserveerd.

#### *Verlagen van de rijsnelheid*

De Pothoofd heeft een doorstroombaanfunctie en is ook als zodanig ingericht. Dit geldt ook voor de Rijksstraatweg. Het (plaatselijk) verlagen van de maximale rijsnelheid stuit vanwege de doorstroombaanfunctie op bezwaren van verkeerskundige aard.

#### *Verlagen van de verkeersintensiteit*

Zoals eerder gesteld hebben de Pothoofd en Rijksstraatweg een doorstroombaanfunctie voor de stad. Het is niet mogelijk en niet wenselijk om de verkeersstromen om te leiden via andere nabijgelegen wegen. Het verlagen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen reële optie.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover de bronmaatregelen nog niet toegepast zijn, de genoemde bronmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige en technische aard.

#### Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

##### *Afschermdende bebouwing*

Het toepassen van afschermdende bebouwing stuit op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Er is in de stedenbouwkundige opzet geen ruimte voor niet-gevoelige bebouwing op deze plaats. Deze overdrachtsmaatregel wordt daarom niet als reële mogelijkheid beschouwd. Feitelijk is het zo dat de nieuw beoogde woningen aan de Pothoofd-zijde in het plangebied resulteren in een afschermdende werking voor de daarachter geprojecteerde woningen aan het stedelijk erf. Ook voor de Rijksstraatweg is een grotere afscherming dan de nu beoogde niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet.

##### *Geluidschermen*

Schermen zouden technisch gezien geplaatst kunnen worden. Voor de Pothoofd geldt dat de schermen om effectief te zijn voor de afscherming van de geluidbelasting tussen de hoofdrijbaan en het voetpad moeten worden geplaatst. Een dergelijke maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, cultuurhistorische, financiële en verkeerskundige aard. Zowel vanaf de nieuwe woningen en vanaf de straat beperkt dit het zicht ernstig. De verkeersveiligheid zou (belemmering van zicht op verkeerssituatie) in het gedrang komen. Ook in het kader van de leefbaarheid zijn schermen ongewenst, de bewoners kunnen hierdoor een opgesloten gevoel krijgen en door een beperking van het zicht zal de sociale veiligheid verminderd worden. Bij de Rijksstraatweg vormt afscherming vanwege de hoogte (brug en talud) een fysieke barrière tussen delen van de stad met (beschermde) cultuurhistorische waarden en is stedenbouwkundig dan ook evenmin wenselijk.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

#### Maatregelen bij de woning

##### *Dove gevel*

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, blijft de geluidbelasting op de gevel ruim onder de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB in stedelijk gebied. Het toepassen van een dove gevel is derhalve niet vereist en vormt een onnodige beperking van het woongenot. Op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hogere grenswaarde verleend. Gezien de hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Pothoofd en Rijksstraatweg N344 60 dB bedraagt op de beoogde woonbestemmingen heeft het vaststellen van een hogere grenswaarde voor deze gevels de voorkeur.

### Hogere grenswaarden

Voor de nieuw beoogde woonbestemmingen in het plangebied van het Sluiskwartier Deventer is ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig.

Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen:

- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- zijn genomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

De woningen worden opgericht in het kader van de herstructurering (gedeeltelijke sloop en herbouw) van het Sluiskwartier.

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

Gezien de situering van de woningen is het redelijkerwijs mogelijk om op deze locatie hieraan te voldoen, hoewel het geluid niet van één bron komt. Aan de binnenzijde van de nieuw beoogde bouwblokken bevinden zich dergelijke gevels, waaraan geluidluwe ruimten kunnen worden gesitueerd, al dan niet in combinatie met buitenruimten. Bij de ontwikkeling van de woningen zal uiteraard rekening gehouden worden met het wettelijk toegestane geluidniveau binnen de woningen.

## **4 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier ter inzage gelegen van xxxx tot en met yyyy. Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Sluiskwartier (zienswijze x). PM al dan niet verwerpen zienswijze.

## **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden deze ingeschreven bij het kadaster. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende gevels moet worden voorzien in voldoende gevelisolatie om de maximale binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB niet te overschrijden.