

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan Oranjekwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-01-2022
Notanummer	: 2021-485
Datum	: 18-01-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: link naar digitaal bestemmingsplan Oranjekwartier.docx, Reactienota zienswijzen Oranjekwartier.docx, Zienswijze - Masohi Oranjekwartier Ontwerp-bestemmingsplan.pdf, Zienswijze Kerngroep Oranjekwartier tegen ontwerp-bestemmingsplan Oranjekwartier (175061-2021).pdf, Zienswijze Stichting Emmanuel tegen ontwerp-bestemmingsplan Oranjekwartier (post versie).pdf

Parafering

12-01-2022: Wethouder12-01-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 12-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-01-2022

B & W d.d.: 18-01-2022

Besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Oranjekwartier;
2. In te stemmen met het Chw bestemmingsplan Oranjekwartier;
3. het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vast te stellen, waarin voorgesteld wordt om:
 1. Het Chw bestemmingsplan "Oranjekwartier" gewijzigd vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 3. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren
 4. de stukken en aan te bieden aan de raad;
 5. de nota en het besluit met bijbehorende stukken openbaar te maken.

De nota en het besluit openbaar te maken. en de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Inleiding

Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Het Oranjekwartier is een naoorlogse buurt. Veel van de naoorlogse buurten en wijken in Deventer zijn in het begin van deze eeuw geherstructureerd. Delen van Keizerslanden zoals het Landsherenkwartier en delen van de Rivierenwijk zijn hier voorbeelden van. Ook voor het Oranjekwartier werden vanaf 2005 ideeën en

initiatieven voor herstructurering bedacht. Uiteindelijk hebben deze plannen niet geleid tot uitvoeringsactiviteiten.

Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk en een bijbehorend voorbereidingskrediet vastgesteld. Inmiddels zijn een intentieverklaring, uitvoeringsplannen en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De beoogde ambities uit het ambitiedocument hebben betrekking op de thema's: sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte, ruimtelijke identiteiten en energietransitie.

Voor het realiseren van de ambitie om te voorzien in het gewenste woningaanbod en voor het verbeteren van de ruimtelijke identiteit van de buurt is een ruimtelijke procedure nodig.

Voorliggend Chw bestemmingsplan Oranjekwartier voorziet hierin.

In het bestemmingsplan is de hele buurt Oranjekwartier opgenomen. De belangrijkste ontwikkelingen in het gebied waarvoor de bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, zijn:

* Ontwikkellocatie "Koninklijke driehoek": Ter plaatse van deze voormalige schoollocatie en volkstuinten worden circa 65 grondgebonden rijwoningen opgericht in verschillende categorieën. Het worden bereikbare, middeldure en dure koopwoningen.

* "36 woningen": In het plangebied zijn 36 huurwoningen waarvan er 12 worden verkocht als 'kluswoning'. De overige 24 woningen worden ofwel gerenoveerd, ofwel gesloopt waarna er maximaal 30 weer worden terug gebouwd. Ook voor deze woningen geldt dat deze in diverse categorieën worden gerealiseerd.

* 6 garageboxen: Aan het Wezenland heeft Woonbedrijf Iedereen 2x3 garageboxen in eigendom. Op deze locaties wordt een plan ontwikkeld tot het realiseren van 'powerhouses'. Dit is een initiatief om woonruimte te realiseren voor jongeren zonder onderdak. Op de plaats van drie garageboxen kunnen zes wooneenheden gerealiseerd worden. Dit betreft gestapelde wooneenheden van twee bouwlagen, in totaal in het plangebied gaat het om twaalf wooneenheden.

Genoemde ontwikkelingen zorgen in totaal voor het realiseren van bijna 120 nieuwe wooneenheden in het plangebied. Het gaat hierbij om een netto toevoeging van ruim 80 woningen aan de woningvoorraad.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van delen van het bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering Oranjekwartier waarbij 120 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, ambitiedocument Oranjekwartier.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw016.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

In januari 2019 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Eigen Bouw en Woonbedrijf Ieder1 een bewonersavond georganiseerd waarin het ambitiedocument is besproken.

Tijdens de avond zijn bewoners uitgenodigd om input te geven voor het ambitiedocument. Aansluitend op het proces om te komen tot dit ambitiedocument worden door de partners in het gebied gezamenlijk de uitvoeringsplannen opgesteld waarin tussen deze partners de intenties met de bebouwde en onbebouwde omgeving, alsmede de sociale interventies worden vastgelegd. De huidige partners blijven eveneens partner in de uitvoering. Vooruitlopend op deze uitvoeringsplannen is in enkele delen van de buurt al gestart met het aanpakken van achterstallig onderhoud.

De ontwikkelingen in de wijk worden mede bekend gemaakt in de Oranjekrant.

In de eerste week van de terinzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele informatie momenten georganiseerd. Op deze inloopmomenten werd de buurt wordt geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan, en ook over het initiatief voor de powerhouses.

Met het waterschap, de provincie en de regio-gemeenten is vooroverleg geweest, zij hebben ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Met de indieners van de zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden waarin de zienswijzen konden worden toegelicht. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor het op delen aanpassen van het bestemmingsplan.

Argumenten voor en tegen

1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen Oranjekwartier;

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich alle drie op de ontwikkeling van de Koninklijke driehoek.

Twee van de zienswijzen gaan in op de wens om de huidige groene structuur in de Koninklijke driehoek te behouden, vanwege bestaande doorgaande verbindingen en om ontmoetingsplaatsen voor de jeugd te kunnen realiseren. De Koninklijke driehoek was in het ontwerp bestemmingsplan ruim bestemd. Zowel woningbouw als openbare ruimte waren in een ruime bestemming woongebied opgenomen. Het was vanuit het stedenbouwkundig plan wel de bedoeling om een robuuste groenstructuur in het gebied te realiseren. Naar aanleiding van de zienswijzen is een van de woonblokken een aantal meter verschoven in zuidelijke richting, waardoor de groenstructuur ten noorden van de woningen breder kan worden. In het bestemmingsplan zijn de groene hoofdstructuren opgenomen op de verbeelding.

Een van de zienswijzen richt zich op de ontwikkeling van woningen op korte afstand van de kerk. De kerk heeft een vergunning voor het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Het realiseren van woningen op korte afstand kan belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van de kerk. Om die reden is bepaald dat de woningen in de nabijheid van de kerk alleen gebouwd kunnen worden indien sprake is van extra isolerende maatregelen aan de woning waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning. In de tuin zal er sprake zijn van een redelijk woon- en leefklimaat. Dit is acceptabel omdat de geluidhinder slechts twee dagen per week optreedt.

2. Instemmen met het Chw bestemmingsplan Oranjekwartier;

Met de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt rekening gehouden met de wensen van omwonenden.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk circa 120 nieuwe

woningen re realiseren. Dit betreft een wenselijke ontwikkeling gezien de woningbouwbehoefte in de gemeente.

In het bestemmingsplan is aandacht voor natuurinclusief bouwen. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een lijst met maatregelen kan bij de ontwikkeling gekozen worden voor het uitvoeren van diverse maatregelen, waarbij een bepaald aantal punten gehaald dient te worden.

In het plangebied wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Bij het herinrichten van de openbare ruimte is het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen de norm. Ook op de woningbouwlocaties wordt gestimuleerd dat er klimaatadaptieve maatregelen worden getroffen. Een van de maatregelen betreft de verplichting van het realiseren van waterberging op eigen terrein.

3. het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vaststellen;

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Naast het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt tevens voorgesteld om geen exploitatieplan vaststellen en om een verzoek te doen aan Gedeputeerde staten om vervroegd te mogen publiceren.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Deze kosten komen ten laste van de reeds vastgestelde grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente.

Door de wijzigingen in het bestemmingsplan, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

4., 5. de stukken en aan te bieden aan de raad;

Aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt de Provincie Overijssel dan ook verzocht om het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te publiceren. Artikel 3.8 lid 4 Wro bepaalt dat zonder de toestemming van de provincie namelijk 6 weken gewacht moet worden met publicatie om hen de gelegenheid te geven op de wijziging te reageren. De verwachting is dat de Provincie instemt met vervroegd publiceren. Het bestemmingsplan wordt vervolgens op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Daags hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en op verzoek schorsing wordt ingesteld

Financiële consequenties en dekking

Bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (7 oktober 2020) heeft de gemeenteraad reeds een krediet van 1,3 mln. beschikbaar gesteld. Op 15 juni 2021 is besloten een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan waarin tevens het anterieure kostenverhaal is overeengekomen met Woonbedrijf Ieder1, PHI/Hegeman en stichting EigenBouw, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 7 oktober 2020 door de raad vastgestelde ontwikkelperspectief. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële consequenties voor de gemeente.

Openbaarmaking en communicatie

Na instemming met de reactienota door het college worden de indieners van de zienswijzen hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Vervolgens krijgen de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten in de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vindt publicatie plaats van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van deze periode treedt het in werking.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt vormt het plan het kader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan Oranjekwartier
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2021-485
Datum B en W besluit	: 18-01-2022
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Het Oranjekwartier is een buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Het Oranjekwartier is een na oorlogse buurt. Veel van de na oorlogse buurten en wijken in Deventer zijn in het begin van deze eeuw geherstructureerd. Delen van Keizerslanden zoals het Landsherenkwartier en delen van de Rivierenwijk zijn hier voorbeelden van. Ook voor het Oranjekwartier werden vanaf 2005 ideeën en initiatieven voor herstructurering bedacht. Uiteindelijk hebben deze plannen niet geleid tot uitvoeringsactiviteiten.

Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk en een bijbehorend voorbereidingskrediet vastgesteld. Inmiddels zijn een intentieverklaring, uitvoeringsplannen en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De beoogde ambities uit het ambitiedocument hebben betrekking op de thema's: sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte, ruimtelijke identiteiten en energietransitie.

Voor het realiseren van de ambitie om te voorzien in het gewenste woningaanbod en voor het verbeteren van de ruimtelijke identiteit van de buurt is een ruimtelijke procedure nodig.

Voorliggend Chw bestemmingsplan Oranjekwartier voorziet hierin.

In het bestemmingsplan is de hele buurt Oranjekwartier opgenomen. De belangrijkste ontwikkelingen in het gebied waarvoor de bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, zijn:

- * Ontwikkellocatie "Koninklijke driehoek": Ter plaatse van deze voormalige schoollocatie en volkstuinten worden circa 65 grondgebonden rijwoningen opgericht in verschillende categorieën. Het worden bereikbare, middeldure en dure koopwoningen.
- * "36 woningen": In het plangebied zijn 36 huurwoningen waarvan er 12 worden verkocht als 'kluswoning'. De overige 24 woningen worden ofwel gerenoveerd, ofwel gesloopt waarna er maximaal 30 weer worden terug gebouwd. Ook voor deze woningen geldt dat deze in diverse categorieën worden gerealiseerd.
- * 6 garageboxen: Aan het Wezenland heeft Woonbedrijf Iedereen 2x3 garageboxen in eigendom. Op deze locaties wordt een plan ontwikkeld tot het realiseren van 'powerhouses'. Dit is een initiatief om woonruimte te realiseren voor jongeren zonder onderdak. Op de plaats van drie garageboxen kunnen zes wooneenheden gerealiseerd worden. Dit betreft gestapelde wooneenheden van twee bouwlagen, in totaal in het plangebied gaat het om twaalf wooneenheden.

Genoemde ontwikkelingen zorgen in totaal voor het realiseren van bijna 120 nieuwe wooneenheden in het plangebied. Het gaat hierbij om een netto toevoeging van ruim 80 woningen aan de woningvoorraad.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van delen van het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

1. Het Chw bestemmingsplan "Oranjekwartier" gewijzigd vast te stellen

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
3. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren

Kern raadsvoorstel

Met inachtneming van de zienswijzen het Chw bestemmingsplan Oranjekwartier vaststellen, waarmee 120 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering Oranjekwartier waarbij 120 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, ambitiedocument Oranjekwartier.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw016.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Het Chw bestemmingsplan "Oranjekwartier" gewijzigd vaststellen;

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk circa 120 nieuwe woningen te realiseren. Dit betreft een wenselijke ontwikkeling gezien de woningbouwbehoefte in de gemeente.

In het bestemmingsplan is aandacht voor natuurinclusief bouwen. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een lijst met maatregelen kan bij de ontwikkeling gekozen worden voor het uitvoeren van diverse maatregelen, waarbij een bepaald aantal punten gehaald dient te worden.

In het plangebied wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Bij het herinrichten van de openbare ruimte is het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen de norm. Ook op de woningbouwlocaties wordt gestimuleerd dat er klimaatadaptieve maatregelen worden getroffen. Een van de maatregelen betreft de verplichting van het realiseren van waterberging op eigen terrein.

Zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich alle drie op de ontwikkeling van de Koninklijke driehoek.

Twee van de zienswijzen gaan in op de wens om de huidige groene structuur in de Koninklijke driehoek te behouden, vanwege bestaande doorgaande verbindingen en om ontmoetingsplaatsen voor de jeugd te kunnen realiseren. De Koninklijke driehoek was in het ontwerp bestemmingsplan ruim bestemd. Zowel woningbouw als openbare ruimte waren in een ruime bestemming woongebied opgenomen. Het was vanuit het stedenbouwkundig plan wel de bedoeling om een robuuste groenstructuur in het gebied te realiseren. Naar aanleiding van de zienswijzen is een van de woonblokken een aantal meter verschoven in zuidelijke richting, waardoor de groenstructuur ten noorden van de woningen breder kan worden. In het bestemmingsplan zijn de groene hoofdstructuren opgenomen op de verbeelding.

Een van de zienswijzen richt zich op de ontwikkeling van woningen op korte afstand van de kerk. De kerk heeft een vergunning voor het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Het realiseren van woningen op korte afstand kan belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van de kerk. Om die reden is bepaald dat de woningen in de nabijheid van de kerk alleen gebouwd kunnen worden indien sprake is van extra isolerende maatregelen aan de woning waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning. In de tuin zal er sprake zijn van een redelijk woon- en leefklimaat. Dit is acceptabel omdat de geluidhinder slechts twee dagen per week optreedt.

2. Geen exploitatieplan vaststellen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de reeds vastgestelde grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

3. Vervroegd publiceren

Door de wijzigingen in het bestemmingsplan, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Betrokken partijen en participatie

In januari 2019 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Eigen Bouw en Woonbedrijf leder1 een bewonersavond georganiseerd waarin het ambitiedocument is besproken.

Tijdens de avond zijn bewoners uitgenodigd om input te geven voor het ambitiedocument. Aansluitend op het proces om te komen tot dit ambitiedocument worden door de partners in het gebied gezamenlijk de uitvoeringsplannen opgesteld waarin tussen deze partners de intenties met de bebouwde en onbebouwde omgeving, alsmede de sociale interventies worden vastgelegd. De huidige partners blijven eveneens partner in de uitvoering. Vooruitlopend op deze uitvoeringsplannen is in enkele delen van de buurt al gestart met het aanpakken van achterstallig onderhoud.

De ontwikkelingen in de wijk worden mede bekend gemaakt in de Oranjekrant.

In de eerste week van de terinzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele informatie momenten georganiseerd. Op deze inloopmomenten werd de buurt wordt geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan, en ook over het initiatief voor de powerhouses.

Met het waterschap, de provincie en de regio-gemeenten is vooroverleg geweest, zij hebben ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Met de indieners van de zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden waarin de zienswijzen konden worden toegelicht. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor het op delen aanpassen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (7 oktober 2020) heeft de gemeenteraad reeds een krediet van 1,3 mln. beschikbaar gesteld. Op 15 juni 2021 is besloten een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan waarin tevens het anterieure kostenverhaal is overeengekomen met Woonbedrijf leder1,

PHI/Hegeman en stichting EigenBouw, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 7 oktober 2020 door de raad vastgestelde ontwikkelperspectief. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële consequenties voor de gemeente.

Betrokkenheid raad

Na de vaststelling van het bestemmingsplan, zal de Provincie worden verzocht om in te stemmen met het vervroegd ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Het wordt voorts gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Daags na de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij sprake is van beroep en schorsing.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Oranjekwartier
Voorstelnummer : 2021-485
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18-01-2022, nummer 2021-485

BESLUIT

1. Het Chw bestemmingsplan "Oranjekwartier" gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
3. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Reactienota zienswijzen

Chw bestemmingsplan
Oranjekwartier

Gemeente Deventer
november 2021

1. INLEIDING

Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2021 besloten het Chw bestemmingsplan Oranjekwartier als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 24 juni 2021 tot en met woensdag 4 augustus 2021 voor iedereen ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingediend.

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

Ontvankelijkheid zienswijzen

De termijn voor het indienen van een zienswijze liep van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021. De 3 zienswijzen zijn ingediend binnen deze termijn. Daarbij zijn de zienswijzen voorzien van alle benodigde gegevens en zijn daarmee allen ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

Ambtshalve wijziging

In de periode tussen de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling, is aanvullend archeologisch onderzoek (proefsleuven) uitgevoerd op de locaties van de beoogde nieuwe woningen. Het onderzoek heeft er toe geleid dat de locaties zijn vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn naar aanleiding van dit onderzoek van de verbeelding verwijderd voor zover gelegen op de onderzochte locaties.

Samenvatting wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot het opnemen van de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

Planregels

- Aan artikel 15 (Bouwregel 16) is toegevoegd lid 15.3 Voorwaardelijke verplichting geluid;

Verbeelding

- Woongebied ten westen van de Emmanuelkerk is specifiek bestemd;
- De groene zones zijn opgenomen als functie 'Groen';
- Woongebied ten zuiden van de stichting Masohi is 3 tot 5 meter verschoven in zuidelijke richting;
- Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 2' van de woningbouwlocaties (ambtshalve wijziging);

Toelichting

- Paragraaf 4.3.1 Bedrijven en milieuzonering en 4.3.2 Geluid zijn aangevuld naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek geluidruimte Emmanuelkerk;

Bijlagen:

- Het akoestisch onderzoek naar de geluidruimte Emmanuelkerk is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1 (Kerngroep Oranjekwartier)

Samenvatting

De zienswijze is ingediend namens diverse bewoners van het Oranjekwartier en richt zich op de voorgenomen nieuwbouw in de Koninklijke driehoek.

- 1. Groenstrook aan de Beatrixstraat*
Reclamant stelt voor de groenstrook aan de Beatrixstraat te verplaatsen links naast stichting Masohi. Dit omdat de locatie zoals in het plan voorgesteld volgens reclamant kan leiden tot het ontstaan van een hondenuitlaatplek.
- 2. Creëren recreatieruimte voor kinderen en jongeren*
Reclamant stelt voor reactieruimte te creëren op de groenplek tussen de Emmanuelkerk en de stichting Masohi en het ingetekende huizenblok. Daarnaast kan de groenstrook voorgesteld in punt 1 dienst doen als locatie voor buurt evenementen. Reclamant geeft aan dat dit idee beter voldoet aan de "Ruimtelijke bouwstenen voor de hoofdstructuur punt IIa: Ontmoetingsplekken" dan de indeling van het huidige plan.
- 3. Behouden wandelpad aan de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden*
Reclamant stelt voor dat het wandelpad van de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden behouden blijft. Deze maatregel zou de doorstroming bevorderen en, in combinatie met de eerdere 2 punten, zorgen voor meer natuurlijke samensmelting van de nieuwe huizenblokken met de bestaande wijk.
- 4. Parkeerplaatsen stichting Masohi en de Emmanuelkerk*
Reclamant stelt voor dat er rekening wordt gehouden met de parkeerplaatsen van stichting Masohi en de Emmanuelkerk. Reclamant stelt dat beide zowel de stichting als de kerkgemeenschap groeiende is en in combinatie met de bewoners van de nieuwe huizenblokken kan dit leiden tot ruimtegebrek.

Beantwoording

- 1. Groenstrook aan de Beatrixstraat*
Binnen de ontwikkeling van de Koninklijke driehoek is gekeken hoe de toevoeging van woningen samen kan gaan met een robuuste groenstructuur. De groenstrook aan de Beatrixstraat is onderdeel van de groene ruimte in het plangebied. Wel wordt het belang gezien van een even zo belangrijke groene structuur in het gebied tussen de nieuwe woningen en het gebouw van de stichting Masohi. Gekeken is of er ruimte was om de locatie van de woningen in het blok grenzend aan de Koningin Julianastraat te kunnen verschuiven richting het zuiden, zonder daarbij afbreuk te doen aan de robuustheid van de groene structuur parallel aan de Beatrixstraat.
Dit heeft er toe geleid dat de locatie van de woningen 3 tot 5 meter naar het zuiden verschoven is door een combinatie van ingrepen. Het bouwblok van de woningen is verschoven, de zij- en voortuinen aan zuidzijde zijn versmald en de ook de zijtuinen aan de noordzijde zijn aangepast. Hiermee is de groenstrook tussen de nieuwe woningen en het gebouw van de stichting Masohi eveneens verbreed met circa 3 meter.
Om de groene structuur ook in het bestemmingsplan meer zichtbaar te laten zijn, zijn zowel de groene zone in noord-zuidelijke richting als de zone in west-oostelijke richting opgenomen op de verbeelding binnen de functie 'Groen'.
- 2. Creëren recreatieruimte voor kinderen en jongeren*
In het bestemmingsplan is opgenomen welke gebieden bestemd zijn voor woningbouw met bijbehorende erven en tuinen en welke gebieden bedoeld zijn voor openbaar groen, waaronder speelvoorzieningen. De feitelijke inrichting van het openbaar groen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor deze inrichting wordt er een apart inrichtingsplan ontwikkeld.

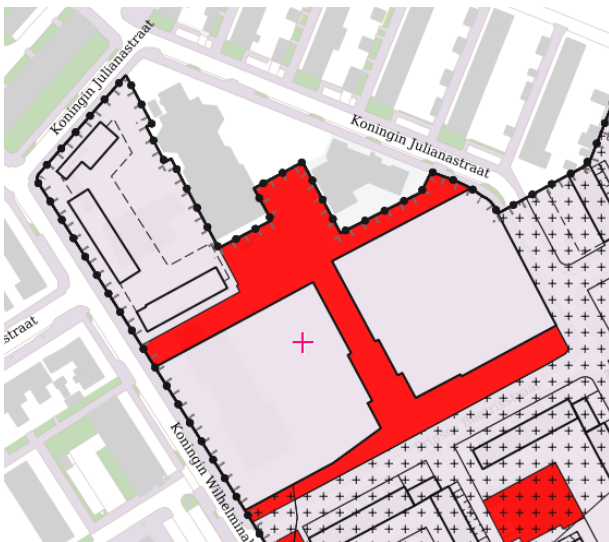
Voor de inrichting van het openbaar groen kan vanuit de buurt input geleverd worden. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van plekken voor ontmoeting voor diverse doelgroepen.

Voor de totstandkoming van het inrichtingsplan wordt gedacht aan het organiseren van twee sessies waar de buurt voor wordt uitgenodigd. De eerste sessie dient om een concept ontwerp te laten zien, kaders te stellen en input op te halen. De tweede sessie zal gebruikt worden om het definitief ontwerp te tonen.

3. *Behouden wandelpad aan de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden*
Het gebied van de Koninklijke driehoek blijft een verbinding houden tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Koningin Julianastraat. Deze verbinding was in het ontwerp bestemmingsplan niet opgenomen op de verbeelding. Om meer duidelijkheid te creëren over de groene structuren in het bestemmingsplan is deze verbinding, de groene zone, alsnog opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De verdere inrichting van de verbinding wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Afbeelding: de zwarte pijlen geven aan welke groene structuren in de Koninklijke driehoek worden gerealiseerd. Bron: stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan Oranjekwartier



Afbeelding: fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan: de rode vlakken betreffen de openbare ruimte. Hiermee is de groene structuur in het gebied ook in het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding: fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan: ter vergelijking, de rode vlakken verbeelden de opgenomen groenstructuur in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt nu aangepast.

4. *Parkeerplaatsen stichting Masohi en de Emmanuelkerk*

Vanuit het parkeerbeleid geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Indien het gebruik van de kerkgemeente en de stichting leidt tot een toename van bezoekers en daarmee een toename van de parkeerbehoefte, dan zal dit in beginsel op eigen terrein, van de Stichting Masohi, moeten worden opgelost. Ook voor de nieuwe woningen geldt dat er binnen het plangebied sprake moet zijn van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van deze nieuwe woningen. In het plangebied worden 117 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, zowel in parkeerkoffers in het tussengebied als langspaarkeerplaatsen in de omliggende straten. Dit voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid (1,8 parkeerplaats per woning voor 65 nieuwe woningen). Ook is er een parkeertelling uitgevoerd door NDC, waarin geconcludeerd wordt dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Het blok woningen aan de oostkant van de Koninklijke driehoek is circa 5 meter verschoven naar het zuiden. De groenstrook tussen de nieuwe woningen en de stichting Masohi is op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Ook de noord-zuidelijke groenstrook is op de verbeelding opgenomen.

Reclamant 2 (Stichting Masohi)

Samenvatting

1. *Afstand woningbouw tot achterzijde Masohi gebouw*
Reclamant geeft aan het gebied aan de achterzijde van de Koningin Julianastraat 89 te gebruiken voor het verzorgen van feesten, bijeenkomsten en evenementen. Deze activiteiten kunnen geluidsoverlast veroorzaken voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen. Reclamant zou willen weten of de afstand tot de woningbouw vanaf het terrein achter de Koningin Julianastraat 89 passend is.
2. *Parkeren auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen*
De reclamant uit zijn/haar zorgen rondom het parkeren van auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen.
3. *Behouden structuren voormalige schoollocatie*
Reclamant stelt voor om een aantal structuren van de voormalige schoollocatie in het plangebied te behouden. Het gaat hierbij om de looppadenstructuur door de koninklijke driehoek heen en het behoud of plaatsing van speelvoorzieningen voor de jeugd in verband met het verdwijnen van het basketbalveld.

Beantwoording

1. *Afstand woningbouw tot achterzijde Masohi gebouw*
De afstand van de woningbouw tot de achterzijde van het Masohi gebouw is circa 17 meter tot aan de erfgrans en circa 20 meter tot de gevels van de nieuwe woningen.
In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat met het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in en nabij het plangebied aanwezige functies. Hierbij is gebruik gemaakt van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Stichting Masohi is een Moluks cultureel centrum. Dit is in de richtafstandenlijst van de VNG aan te merken als Buurt- en clubhuis. Rond de Koninklijke driehoek zijn naast de woonfunctie meerdere functies aanwezig. Dit deel van het Oranjekwartier is daarmee aan te merken als gemengd gebied. De minimaal aan te houden afstand tussen het Masohi gebouw en woningen is 10 meter.
De kleinste afstand van de gevels van de nieuwe woningen tot de het Masohi gebouw is circa 20 meter. Deze afstand is voldoende om een goed woon- en leef klimaat te kunnen realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan was een ruim vlak voor het woongebied opgenomen, om zo flexibiliteit tussen de functies wonen en openbare ruimte te kunnen creëren. Om te voorkomen dat de woningen alsnog te dicht op het gebouw van Masohi worden gerealiseerd, is de te realiseren groene verbinding als zodanig opgenomen op de verbeelding in het bestemmingsplan.

Overigens is er voor de stichting Masohi geen vergunning bekend waarin specifieke voorschriften zijn opgenomen omtrent geluid. Voor het organiseren van feesten en partijen dient voldaan te worden aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van artikel 4:3 van de Algemene plaatselijke verordening Deventer (APV) blijft het mogelijk om, met toestemming van de gemeente, maximaal vier festiviteiten per kalenderjaar te organiseren worden, waarbij de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet van toepassing zijn.

2. *Parkeren auto's bij feesten, bijeenkomsten en evenementen*
Vanuit het parkeerbeleid geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Indien het gebruik van de stichting leidt tot een toename van bezoekers en daarmee een toename van de parkeerbehoefte, dan zal dit in beginsel op eigen terrein, van Stichting Masohi, moeten worden opgelost.
Ook voor de nieuwe woningen geldt dat er binnen het plangebied sprake moet zijn van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van deze nieuwe woningen. In het plangebied worden 117 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, zowel in parkeerkoffers in het tussengebied

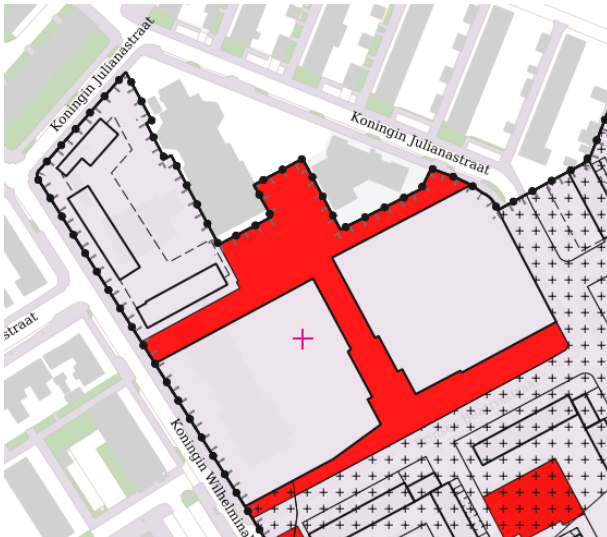
als langspaarkeerplaatsen in de omliggende straten. Dit voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid (1,8 parkeerplaats per woning voor 65 nieuwe woningen). Ook is er een parkeertelling uitgevoerd door ND, waarin geconcludeerd wordt dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

3. *Behouden structuren voormalige schoollocatie*

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de bestaande paden voor voetgangers door het gebied. Deze paden liggen binnen de bestaande groenstructuur die in het plan zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. Zo blijft er een doorgaande route voor voetgangers aanwezig tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Koningin Julianastraat. Ook blijft een groene structuur aanwezig tussen de Prinses Beatrixstraat en de achterzijde van de stichting Masohi en de Emmanuelkerk. De groene structuur en de wandelpaden zijn in het ontwerp bestemmingsplan niet verbeeld, maar vormen wel onderdeel van de groene structuur van het plangebied. Om meer duidelijkheid te creëren over de groene structuren in het bestemmingsplan is deze verbinding, de groene zone, alsnog opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan.



Afbeelding: de zwarte pijlen geven aan welke groene structuren in de Koninklijke driehoek worden gerealiseerd. Bron: stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan Oranjekwartier



Afbeelding: fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan: de rode vlakken betreffen de openbare ruimte. Hiermee is de groene structuur in het gebied ook in het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding: fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan: ter vergelijking, de rode vlakken verbeelden de opgenomen groenstructuur in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt nu aangepast.

De feitelijke inrichting van het openbaar groen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor deze inrichting wordt er een apart inrichtingsplan ontwikkeld. Voor de inrichting van het openbaar groen kan vanuit de buurt input geleverd worden. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van plekken voor ontmoeting voor diverse doelgroepen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Reclamant 3 (Emmanuelkerk)

Samenvatting

1. *Toegestane geluidsniveaus nieuwe woningen*
Reclamant vraagt zich af of de nieuwe woningen voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan aan de toegestane geluidsniveaus kunnen voldoen gezien de korte afstand tot het gebouw aan de Julianastraat 93.
Reclamant stelt voor het gedeelte in het noordwesten van het plangebied uit te zonderen van woningbouw.
2. *Behouden bestemming "maatschappelijk"*
Reclamant heeft de afgelopen jaren meerdere malen contact gehad met de gemeente Deventer over het bestaande ruimtegebrek en de wens tot uitbreiden. Reclamant zou graag zien dat het gebied ten westen van de Emmanuelkerk de bestemming maatschappelijk zou behouden. Op deze manier zou het gebied gebruikt kunnen worden voor het organiseren van activiteiten, om uit te bouwen, te parkeren en de parkeerdruk te verminderen.

Beantwoording

1. *Toegestane geluidsniveaus nieuwe woningen*
De Emmanuelkerk is bestemd als "Maatschappelijk". In het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat vanuit de systematiek 'bedrijven en milieuzonering' er sprake is van een gemengd gebied, waarvoor tussen de maatschappelijke functie en de woningen een minimale afstand van 10 meter aangehouden moet worden.

In 2014 is de Emmanuelkerk uitgebreid met een bijeenkomstruimte welke ruimte biedt aan circa 400 bezoekers. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouw en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor deze uitbreiding is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de te verwachte geluidsniveaus in de omgeving te bepalen. Binnen de bijeenkomstruimte is namelijk sprake van het ten gehore brengen van versterkt muziekgeluid. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek uit 2014 volgt dat er aanvullende maatregelen uitgevoerd moeten worden om een voldoende geluidsisolatie te realiseren. Hiertoe is in 2014 een besluit genomen om een maatwerkvoorschrift op te leggen om te kunnen voldoen aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om te onderzoeken of de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningbouw voldoet aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, Oranjekwartier Geluidruimte Emmanuelkerk, 15 december 2021).

Uit de rekenresultaten van dit onderzoek blijkt dat de grenswaarden op de gevels van enkele woningen wordt overschreden.

De woningen kunnen daarom niet zondermeer gerealiseerd worden zonder de bedrijfsvoering van de kerk te belemmeren. De overschrijding van de voorschriften wordt veroorzaakt door de geluidsuitstraling van het gebouw tijdens het gebruik van muziek. Volgens het rapport van uit 2014 vindt dit plaats tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band. Circa vier avonden per jaar tijdens grootschaligere activiteiten kan er sprake zijn van nog meer geluid, hiervoor dient de kerk ontheffing op grond van de APV aan de te vragen.

In het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om een aantal maatregelen te onderzoeken. Het voorstel om een andere inrichting van het plangebied te realiseren zal ten koste gaan van het aantal woningen en de in het plangebied te realiseren groenstructuur. Gezien het gemeentebrede tekort aan woningen is het niet wenselijk om minder woningen te realiseren. Het voorstel om extra maatregelen te realiseren bij de kerk betekent een extra last voor de kerk. Tevens zijn er mogelijk plannen van de kerk om op termijn een andere locatie te betrekken. Om die reden is niet gekozen om te investeren in extra isolerende maatregelen bij de kerk.

Overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar, zoals ook al in het rapport wordt aangegeven. Het realiseren van schermen hoger dan 6 meter is stedenbouwkundig en vanuit leefbaarheid

onwenselijk.

Derhalve is gekozen om aan de nieuw te bouwen woningen waar de geluidsniveaus worden overschreden daar waar nodig, extra isolatiemaatregelen uit te voeren. Hierbij wordt het advies uit het rapport gehanteerd dat de geluidsisolatie van de woningen dusdanig moet zijn dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A). Bij het treffen van de maatregelen dient aangetoond te worden dat de geluidswering van de woningen voldoende is te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau.

De betreffende woningen blijven in de tuin hogere geluidsniveaus hebben. Hiermee is het woon- en leefklimaat in de buitenruimte niet optimaal. De hoogste overschrijding van het geluidniveau bedraagt 52 dB op de gevel van één woning. Deze geluidbelasting valt te classificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Met het extra isoleren van de woningen ontstaat er in de woningen zelf wel een goed woon- en leefklimaat. De overschrijding van de geluidsniveaus vindt niet continu plaats, maar twee dagen per week. Namelijk tijdens diensten op zondag in de dagperiode en op donderdagavond tijdens repetities van de band. Met de te nemen isolerende maatregelen achten wij dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook zal de bedrijfsvoering van de Emmanuelkerk door het toevoegen van woningen niet evenredig worden belemmerd.

Om vast te leggen dat er voor de te realiseren woningen een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat, wordt in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voordat de woningen gebouwd en gebruikt mogen worden, er aangetoond moet zijn dat er voldoende (isolerende) maatregelen zijn genomen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau. Dit zal aangetoond moeten worden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning zal Alcedo verzocht worden om te onderzoeken met welke maatregelen de woningen aan de eisen kunnen voldoen.

Tevens is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. In het ontwerp-bestemmingsplan is een ruime bestemming opgenomen, om in het plan enige flexibiliteit te kunnen bieden tussen de functies wonen en openbaar gebied. Omdat het echter niet de bedoeling is dat de woningen op de erfgrens van de Emmanuelkerk gebouwd worden, is besloten om de locatie aan de westkant van de Emmanuelkerk specifieker te bestemmen. Het bouwvlak is krasser geworden waardoor de locatie van de te realiseren woningen en daarmee ook de afstand tot de kerk, vastligt. Het gebied tussen de woningen en de kerk kan gebruikt worden binnen de functie van het woongebied en zal worden ingericht als parkeerterrein.

2. *Behouden bestemming "maatschappelijk"*

Het uitbreiden van de Emmanuelkerk is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. De afweging op welke manier de koninklijke driehoek wordt ontwikkeld is voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan gemaakt. De gemeenteraad heeft in april 2019 het 'Ambitiedocument Oranjekwartier' vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2020 besloten tot vaststelling van het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere uitgesproken de koninklijke driehoek te willen ontwikkelen met woningbouw. Deze documenten vormen het kader waarbinnen het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld.

Wij blijven wel graag in gesprek om te onderzoeken wat wij voor elkaar kunnen betekenen in het Oranjekwartier en voor de wens tot mogelijke verplaatsing van de Emmanuelkerk naar de zogenaamde driehoek Snipperling.

Conclusie

De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Het gebied ten westen van de Emmanuelkerk is specifieker bestemd om zo de locatie van de op te richten woningen vast te leggen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels waarin is opgenomen dat moet worden voldaan aan het vereiste binnenniveau.

Gemeente Deventer
T.a.v. Team Projecten Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

2 augustus, 2021

Stichting Masohi
Kon. Julianastraat 89,
7415 GK Deventer

Betreft: Zienswijze ontwikkelingen Oranjekwartier

Beste heer, mevrouw,

Wij hebben onlangs gesproken met Evert van Kooten van Hegeman Bouw en Marco Elshof van de Gemeente Deventer over de ontwikkelingen in het Oranjekwartier. Met deze brief willen wij een zienswijze indienen op de voorgenomen ontwikkelingen.

In het (ontwerp)-bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op het voormalige schoolterrein rondom ons gebouw aan de Julianastraat 89.

Met deze brief willen wij graag onze zorg uiten over de volgende onderdelen:

1. Aan de achterzijde van Masohi komt in de toekomst woningbouw. Als Stichting hebben wij daar een functie voor het verzorgen van feesten, bijeenkomsten en evenementen (jam-sessies) die mogelijk tot geluidsoverlast voor woningbouw kan veroorzaken. Graag willen wij dan ook duidelijkheid dat de afstanden van de woningbouw in relatie tot het gebruik passend is.
2. Aanvullend op bovenstaand punt, uiten wij ook onze zorgen rondom het parkeren van auto's bij bovengenoemde feesten, bijeenkomsten en evenementen in de buurt.
3. In de huidige structuur van de voormalige schoollocatie zijn een tweetal structuren die nu mogelijk verdwijnen. Wij willen graag in gesprek om deze structuur te behouden en/of te versterken
 - de looppaden structuur door de koninklijk-driehoek heen.
 - de speelvoorzieningen voor de jeugd (8-16 jaar) nu de mogelijkheid van het basketbalveld gaat verdwijnen. Het is noodzakelijk om een verbinding met de jeugd in het plan te leggen en hier voorzieningen voor te hebben.

Graag blijven wij in gesprek over bovenstaande punten en de ontwikkelingen in het Oranjekwartier in zijn algemeen.

Met vriendelijke groet,
Masohi

Gemeente Deventer
t.a.v team Projecten, realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Nummer	230696-2021
Afdeling	PRO
04 AUG. 2021	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier

Deventer, 23 juli 2021

Geachte leden van de gemeenteraad Deventer,

Deze zienswijze betreft de planning in het Oranjekwartier, namelijk de Koninklijke Driehoek.

Het was niet voor alle belanghebbenden mogelijk om gezamenlijk op de informatiedagen te komen, vandaar deze zienswijze.

In de huidige tekeningen zien wij onder meer het gevaar dat de nieuwe huizenblokken gevoelsmatig afgesloten zullen zijn van de bestaande wijk. Als buurtbewoners en andere belanghebbenden stellen wij enkele aanpassingen voor. Deze wijzigingen zullen ons inziens bijdragen aan de integratie met de huidige wijk alsook de doorstroming en leefgenot van alle betrokkenen bevorderen.

Wij stellen voor dat:

1. De groenstrook aan de Beatrixstraat verplaatst wordt naar links naast stichting Masohi vanaf de weg gezien. Dit omdat de huidige locatie in het plan mogelijk zou kunnen leiden tot het ontstaan van een hondenuitlaatplek. Daarnaast zien wij meerdere andere voordelen in de verplaatsing van de groenstrook. Zie ook de volgende punten.
2. Er een recreatieruimte voor zowel kinderen als jongeren gecreëerd wordt op de groenplek tussen de Emmanuelkerk/stichting Masohi en het huizenblok. Als de groenstrook van punt 1 hierbij toegevoegd wordt, kan dit ook direct dienstdoen als locatie waar ook buurtevenementen georganiseerd kunnen worden. Hiernaast geeft dit op deze manier open toegang voor de héle wijk en is het beter uitnodigend. In het huidige plan voelt dit deel erg 'verstopt' en 'gesloten' aan. Onze voorgestelde wijziging voldoen volgens ons direct ook beter aan "Ruimtelijke bouwstenen voor de hoofdstructuur punt IIa: Ontmoetingsplekken" dan de indeling in het huidige plan.
3. Het wandelpad van de Koningin Julianastraat richting winkelcentrum Keizerslanden behouden wordt. Dit zal de doorstroming bevorderen. Daarnaast zal dit ons inziens ook leiden tot een meer natuurlijke samensmelting van de nieuwe huizenblokken en de huidige wijk. Ook omdat dit pad langs de openbare delen van de locatie loopt, zie punten 1 en 2.

4. Er rekening gehouden wordt met de parkeerplaatsen bij stichting Masohi en de Emmanuelkerk. Beide zijn momenteel groeiende en verwachten met de bewoners van de nieuwe huizenblokken in het vooruitzicht, nog meer ruimtegebrek.

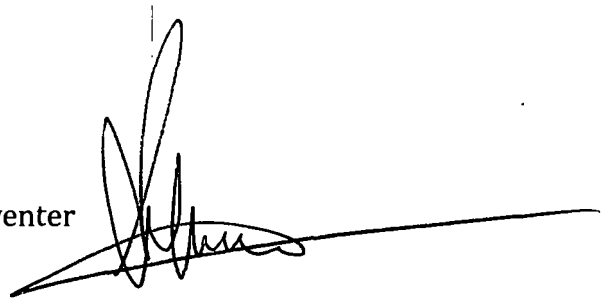
Bovenstaande punten zijn in overleg met enkele buurtbewoners opgesteld.
Bestuursleden van Stichting Masohi en de Emmanuelkerk geven ook hun steun hier aan.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

Kerngroep Oranjekwartier

Contactpersoon:
Almara Riley, Koningin Julianastraat 40, 7415GL Deventer

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Almara Riley', written over a horizontal line.

Bijlagen: handtekeningenlijsten

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: Dans-Hostemena

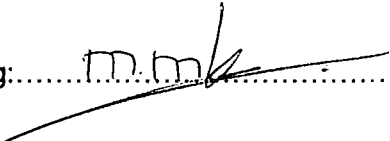
Adres of organisatie: P.R.S.: Beatrixstr: 50

Handtekening: Dans-Hostemena

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en
verklaart mede indiener te zijn.

Naam: M.M. Kers

Adres of organisatie: Kon. Julianastr. 14

Handtekening: 

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: *mevr. H. Stam*.....

Adres of organisatie: *Kon Julianash 46*.....

Handtekening: *H. Stam*.....

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

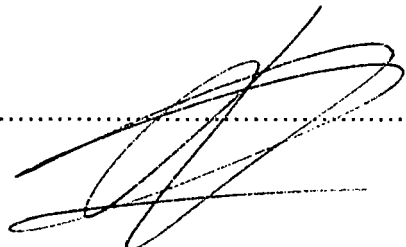
Vriendelijke groet,

Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: B C D Goosen

Adres of organisatie: Mechelenburgstr. 21

Handtekening: 

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

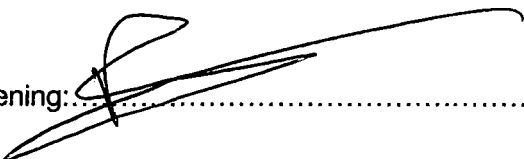
Vriendelijke groet,

Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: Roel Hartholt

Adres of organisatie: km. julianastraat 76

Handtekening: 

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

Vriendelijke groet,

Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: Nieh Folkens

Adres of organisatie: Kon. Julianastraat 40

Handtekening: 

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

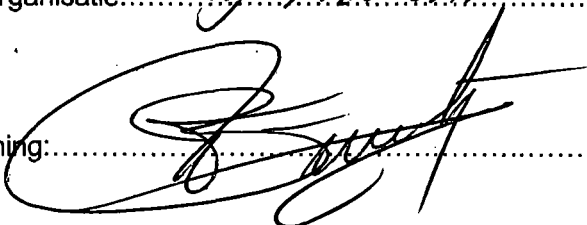
Vriendelijke groet,

Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: *A. Biralij (voorzitter)*

Adres of organisatie: *Stg Masohi*

Handtekening: 

Anton S. Souhnuwat
i.o. Anton Patirulan

Theo Doetawihardja

Bestuur Stg Masohi

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

Vriendelijke groet,

Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: T. Koerhuis

Adres of organisatie: Koningin Julianastraat 30

Handtekening: 

Hallo buurtgenoot,

De gemeente heeft plannen om naast en achter Masohi en de Emmanuelkerk nieuwe huizen te bouwen (zie achterkant van deze brief).

Wij zijn het niet helemaal eens met deze plannen. Er is nu bijvoorbeeld geen goede speelplek voor kinderen. Maar er zijn ook meer dingen die we anders willen.

Wij hebben een brief voor de gemeenteraad geschreven met al onze punten (zie het andere blad).

Als u het eens bent met die brief, willen wij u vragen om de strook hieronder in te vullen.

U kunt de ingevulde strook inleveren op Koningin Julianastraat 40.

Heeft u vragen? Bel mij dan op telefoonnummer 06 – 30 76 58 22.

Alvast bedankt,

Vriendelijke groet,

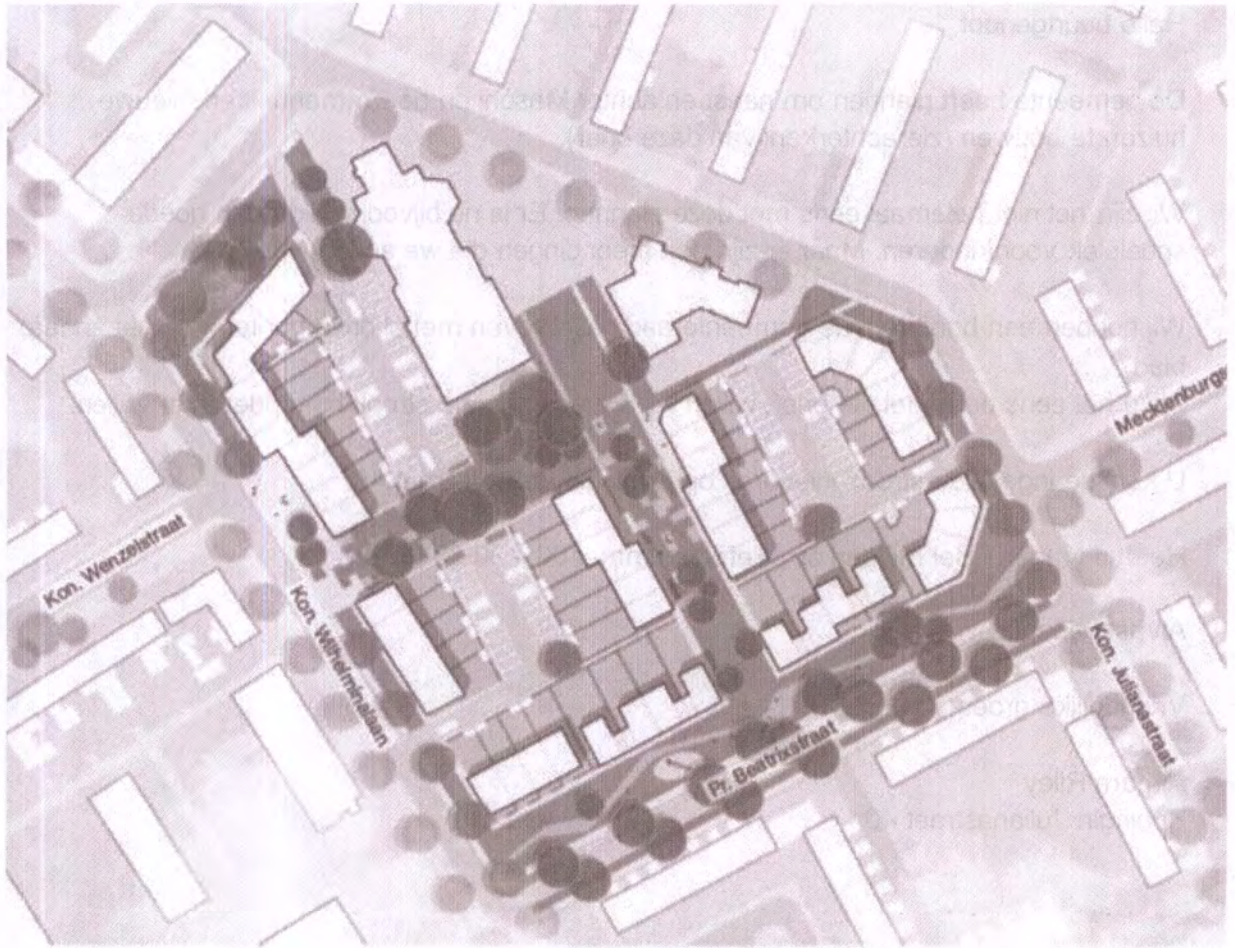
Almara Riley
Koningin Julianastraat 40

Ondergetekende geeft hierbij hun steun aan de Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier, d.d. 23 juli 2021, van Almara Riley namens Kerngroep Oranjekwartier en verklaart mede indiener te zijn.

Naam: *Sre Ad Siemelink*

Adres of organisatie: *mecklenburgstraat 3*

Handtekening: *[Handwritten Signature]*



Architectural site plan showing building footprints, streets, and landscaping. The plan includes labels for streets: Kon. Wenzelstraat, Kon. Wijnthuisen, Pr. Beatrixstraat, Kon. Julianastraat, and Mecklenburger.

Scale: 1:500
Date: 2023
Project: Residential Development



Aan : Gemeente Deventer
t.a.v. team Projecten, realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

ZC2CC #X940X0X#00#0000#

Van: D. Riley
Kon. Julianastraat 40
7115 GL Deventer

Gemeente Deventer
T.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Nummer	204908 - 2021
Afdeling	PRO
12 JULI 2021	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Deventer, 9 juli 2021

Betreft: 'zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier'

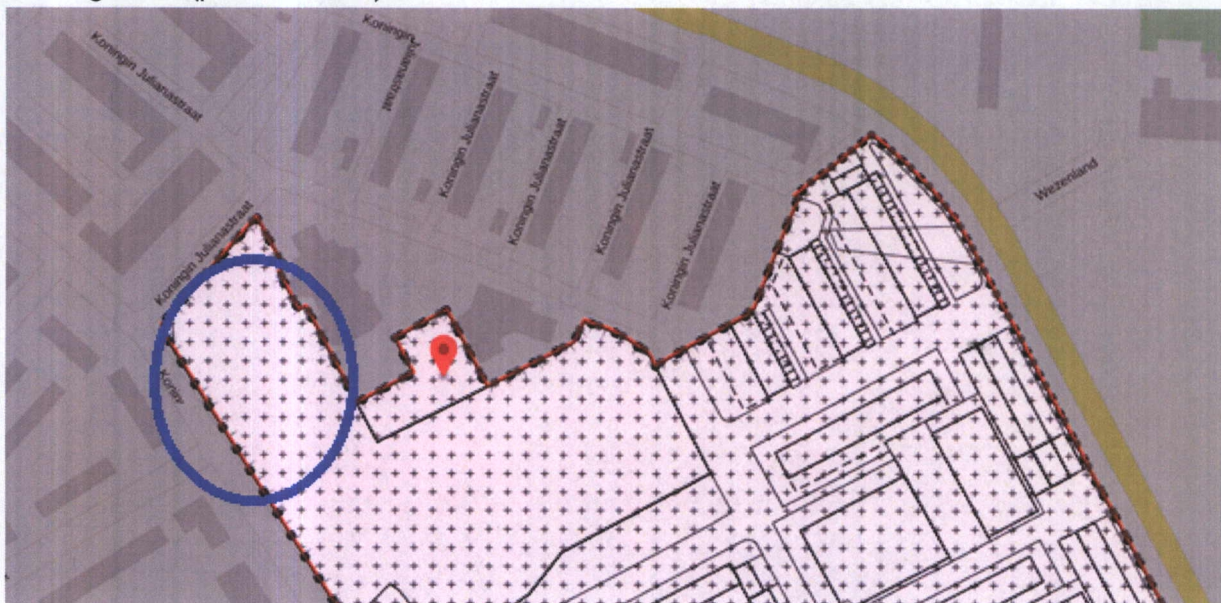
Geacht team projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Wij willen een zienswijze indienen op het bestemmingsplan Oranjekwartier. Hierover hebben wij ook al contact gezocht met Marco Elshof van de gemeente Deventer.

In het bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk op korte afstand van ons gebouw aan de Koningin Julianastraat 93.

Wij hebben destijds geluidsisolerende maatregelen moeten treffen om aan de maximaal toegestane geluidsniveaus op de bestaande woningen aan de Koningin Julianastraat te voldoen. Wij vragen ons af of de nieuwe woningen dan wel aan de toegestane geluidsniveaus kunnen voldoen, gezien de korte afstand tot ons gebouw? Wij hebben nu een goede relatie met de omgeving, die wij graag zo houden.

Graag zouden wij het gedeelte ten westen van ons gebouw volledig uitzonderen van woningbouw (paarse cirkel).

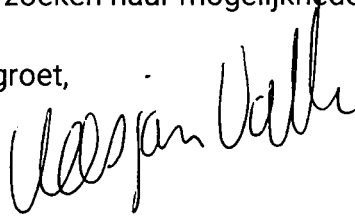


We hebben afgelopen jaren meerdere malen contact gehad met de gemeente Deventer over ons ruimtegebrek en de wens tot uitbreiden. We hebben op het punt gestaan om het nu met bestemming groen aangeduide gebied (rode druppel) te kopen. Dat is door de gemeente op het laatste moment tegengehouden. Wij betreuren dit zeer.

Onzes inziens kan het paars omcirkelde gebied beter de bestemming maatschappelijk behouden. Wij hebben meermalen aangegeven dat wij extra ruimte nodig hebben voor onze activiteiten, om uit te bouwen, te parkeren en de parkeerdruk te verminderen.

Graag zien wij dat er in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met onze aanhoudende verzoeken naar mogelijkheden om uit te kunnen breiden.

Met vriendelijke groet,



Keesjan Valk

Stichting Emmanuel

"we geloven dat ieder mens waardevol is"

Kon. Julianastraat 93

7415 GK Deventer

Tel. 0570-626971

Mob. 06-51225797

www.stichtingemmanuel.nl

Emmanuel Gemeente
Kon. Julianastraat 93
7415GK Deventer



Gemeente Deventer
T.a.v. het team Projecten, Realisatie
en ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

ZD7CC #X940XDX#00#0000#



Het digitaal Chw bestemmingsplan Oranjekwartier is te raadplegen via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw016-VG01>

