

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling Reactienota zienswijzen, Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, het Beeldkwaliteitplan en hogere grenswaarden.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-05-2022
Notanummer	: 2022-388
Datum	: 24-05-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	: 20221605 - Reactienota zienswijzen Sluiskwartier.docx,Besluit hogere grenswaarde.docx,Besluit op aanmeldnotitie 25jan2022.pdf,Definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier lr_.pdf,Link naar Chw bp Sluiskwartier.docx

Parafering

18-05-2022: Teammanager16-05-2022: Wethouder16-05-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling18-05-2022: Wethouder

Agendering

- * 18-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 19-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-05-2022

B & W d.d.: 24-05-2022

Besluit

1. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen Chw Bestemmingsplan Sluiskwartier, beeldkwaliteitsplan, hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai en aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling" en het toesturen hiervan aan de indieners van de zienswijzen
2. De raad voor te stellen om het Definitief stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit Chw bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad
5. De hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai vast te stellen

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 op 7 oktober 2020 het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld. Om de ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen. Het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier is gepubliceerd en heeft van 3 februari tot en met 16 maart ter inzage gelegen met de daarbij

behorende onderzoeken en documenten, waaronder ontwerp beeldkwaliteitsplan, ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook instanties is verzocht te reageren.

Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve wordt een 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.

Op de ontwerp-documenten zijn twee ontvankelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling.

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;

Het nu voorliggende Chw-bestemmingsplan "Sluiskwartier" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw021-VG01.GML 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), versie 1 januari 2017.

Het betreft een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan op basis van artikel 11 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en met toepassing van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Het besluit op de Vormvrije mer-beoordeling is reeds genomen op 25 januari 2022.

Het Beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling komen te gelden als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvraag

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 2021.

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 2021.

Aanmeldnotitie Besluit mer

- Omgevingsdienst IJsselland
- #### Hogere grenswaarde wegverkeerslawaa
- Omgevingsdienst IJsselland

Bestemmingsplan

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

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 is in een Raadstafel 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: Sluiskwartier - YouTube [<https://www.youtube.com/watch?v=5OeJAzyPO4I>]

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 februari tot en met 16 maart 2022.
- Het ontwerpbestemmingsplan is voor reactie toegestuurd aan overlegpartners. Voor hen was er geen aanleiding voor opmerkingen.
- Beide indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd om hun zienswijze toe te lichten, waarvan één indiener gebruik heeft gemaakt.

Argumenten voor en tegen

1. instemmen met de Reactienota zienswijzen en toesturen aan indieners. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend door bewoners in de directe omgeving van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. De zienswijzen richten zich enkel op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan, dus niet op het Besluit vormvrije mer-beoordeling en het ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaa. Beide zienswijzen richten zich in hoofdzaak op cultuurhistorische en stedenbouwkundige aspecten van het plan. In de zienswijzen is aanleiding gezien om in het Beeldkwaliteitplan een zinsnede aan te passen over het bouwjaar van de Panoramafat. De zienswijzen vormen geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van de documenten. Door de Reactienota toe te sturen aan de indieners kunnen zij vernemen op welke wijze met hun zienswijze is omgegaan. Zij hebben de mogelijkheid om bij de raad in te spreken, alvorens de gemeenteraad een besluit neemt.

2. het voorstellen aan de raad om het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen en het Definitief stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier vast te stellen

Vaststelling is een bevoegdheid van de raad. Het plan is zorgvuldig voorbereid en heeft een openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het Sluiskwartier met onder meer nieuwe woningen mogelijk en kan worden voorzien in een urgente behoefte. Bovendien vormt de nieuwe invulling een kwalitatieve verbetering van deze omgeving die momenteel geen sterke functie kent. De nieuwe ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Op het ontwerp beeldkwaliteitplan is een zienswijze ingediend die leidt tot een tekstuele aanpassing (bouwjaar Panoramafat). Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van de raad. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitplan mede kader voor vergunningaanvragen in het kader van redelijke eisen van welstand.

5. Vaststellen hogere grenswaarden wegverkeerslawaa

Op meerdere gevels van de nieuw beoogde woningen aan zowel de Pothoofdzijde als die van het stedelijk erf is de geluidbelasting vanwege wegverkeer dusdanig dat dit niet zonder meer kan worden toegelaten. Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn onderzocht en advies is gevraagd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Door het vaststellen van hogere grenswaarden is het mogelijk om wonen toe te staan. De betreffende gevels zullen dan moeten voorzien in voldoende isolatie om alsnog de 33dB binnenwaarde te bereiken. Ook is overeenkomstig het gemeentelijk beleid per woning ten minste één geluidluwe gevel aanwezig. 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. 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.

Bij het niet vaststellen van bovengenoemde stukken treedt vertraging op in het proces en kan niet of pas later worden overgaan tot ontwikkeling. De bestaande situatie met leegstand en zonder passende functie kan leiden tot toename van onwenselijke situaties op het gebied van beheer en veiligheid.

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

Na vaststelling van de Reactienota zal deze worden toegezonden aan de indieners. Zij worden in de gelegenheid gesteld om in te spreken bij de raad, alvorens de raad overgaat tot besluitvorming over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

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. een verzoek om schorsing indienen. 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(boordeling) en het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai gelden kortere procedures. De hogere grenswaarden treden daags na vaststelling in werking. In het kader van het bestemmingsplan kan overigens eveneens tegen deze besluiten worden geageerd bij de Raad van State.

Aanpak en uitvoering

Na uw collegebesluit wordt de Reactienota zienswijzen toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Zij hebben de mogelijkheid om, als zij dat willen, bij de raad in te spreken.

Na vaststelling door de Raad vindt publicatie plaats van de vastgestelde stukken en leggen wij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitplan met bijbehorende documenten opnieuw 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De plannen treden daags na afloop van de inzagetermijn in werking, tenzij sprake is van beroep of schorsing.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Vaststelling Reactienota zienswijzen, Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, het Beeldkwaliteitplan en hogere grenswaarden.
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2022-388
Datum B en W besluit	:	24-05-2022
Team	:	DEV-PRO

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 op 7 oktober 2020 het Ontwikkelplan Sluiskwartier vastgesteld. Om de ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen.

Het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Sluiskwartier en het ontwerp beeldkwaliteitplan, die hiertoe zijn opgesteld, zijn gepubliceerd en hebben van 3 februari tot en met 16 maart ter inzage gelegen met de daarbij behorende onderzoeken en documenten.

Op 25 januari 2022 hebben wij op basis van de onderzoeken reeds besloten dat geen mer(beoordeling) nodig is.

Met het oog op het hinderaspect geluid hebben wij een Besluit hogere grenswaarde vastgesteld.

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.

Raadsvoorstel

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen
3. Het Definitief stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. De stukken op wettelijk voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke woonlocatie voor ca. 67 nieuwe woningen. Het vaststellen van het Definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier borgt dat toekomstige bouwplannen zullen voldoen aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit. Dit vormt mede toetsingskader voor vergunningaanvragen met betrekking tot redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet.

Beoogd 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;

Het nu voorliggende Chw bestemmingsplan "Sluiskwartier" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw021-VG01.GML 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), versie 1 januari 2017.

Het betreft een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan op basis van artikel 11 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en met toepassing van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Het besluit op de Vormvrije mer-beoordeling is reeds genomen op 25 januari 2022. Het Beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling komen te gelden als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen met betrekking tot redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet.

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad.

2 en 3. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan daadwerkelijk uitvoering worden gegeven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke woonlocatie. Het vormt samen met het nieuwe beeldkwaliteitsplan een kader voor nieuwe werkzaamheden en vergunningaanvragen in dit gebied, aansluitend op het omliggende woongebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt mede toetsingskader waar het gaat om redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in de Woningwet. Daarmee voorziet het in een dringende behoefte aan woonruimte. De huidige invulling van het plan met leegstand en bijbehorende ongewenste effecten kan daarmee worden beëindigd.

4. Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig, aangezien het kostenverhaal al is gedekt via de grondexploitatiebegroting die eerder is vastgesteld (bij het Ontwikkelplan Sluiskwartier).

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 wegverkeerslawaa
- 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: Sluiskwartier - YouTube [<https://www.youtube.com/watch?v=5OeJAZyPO4I>]
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 februari tot en met 16 maart 2022.
- Het ontwerpbestemmingsplan is voor reactie toegestuurd aan overlegpartners. Van hen was er geen aanleiding voor opmerkingen.
- Beide indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd om hun zienswijze toe te lichten, waarvan één indiener gebruik heeft gemaakt. Aan de indieners is de Reactienota zienswijzen toegezonden, waarbij is meegedeeld dat zij de mogelijkheid hebben om in te spreken bij de raad.

Financiële consequenties

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.

Betrokkenheid raad

Vooruitlopend op de procedure van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan heeft u het Ontwikkelperspectief vastgesteld.

Voorts heeft het College u met een raadsmededeling geïnformeerd over het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure met bijbehorende documenten.

Tot slot bent u bevoegd gezag voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling Reactienota zienswijzen, Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, het Beeldkwaliteitplan en hogere grenswaarden.
Voorstelnummer : 2022-388
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-05-2022, nummer 2022-388

BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier vast te stellen
3. Het Definitief stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Sluiskwartier vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. De stukken op wettelijk voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier

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 apart 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 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. 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 60-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 begroëing 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

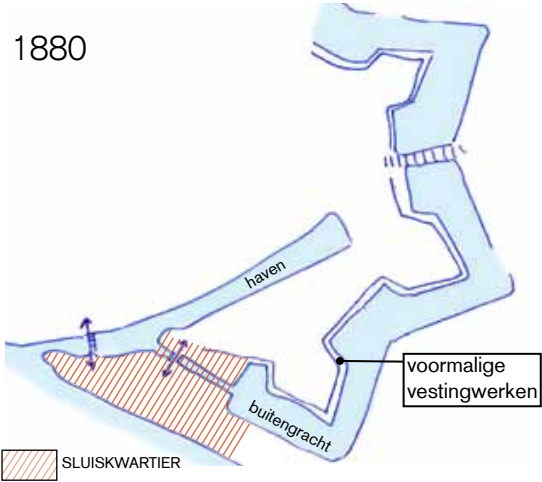
Bureau Bouwwerk, de gebouwen van Ten Zijthoff, Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning, febr. 2010.

Ligging Sluiskwartier





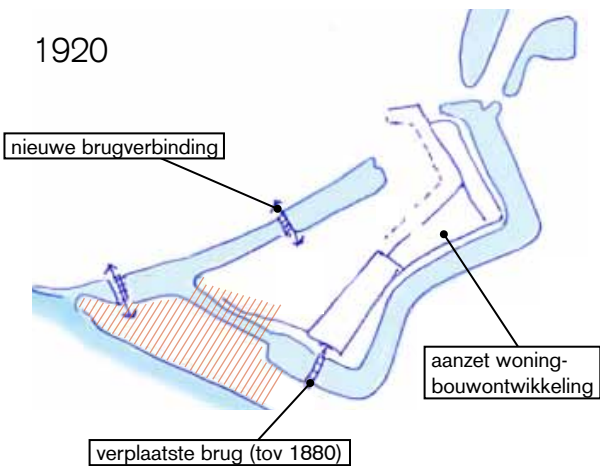
1880



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.



1920

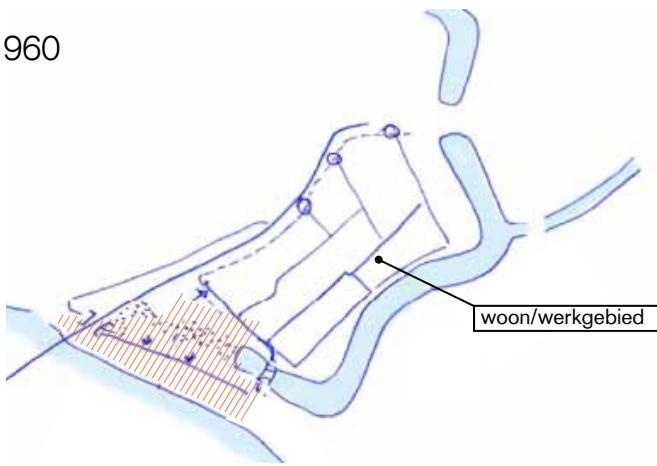


Nadat in 1874 de vestingwerken zijn opgeheven als gevolg van de vestingwet is het vrijgekomen terrein bebouwd. Het Pothoofd heeft zich verder ontwikkeld met een visafslag en kranen voor schepen evenals een tramlijn tussen Deventer en Borculo.

BRON Beschrijving cultuurhistorische waarden Sluiskwartier.



1960



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 bebouwingwand 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



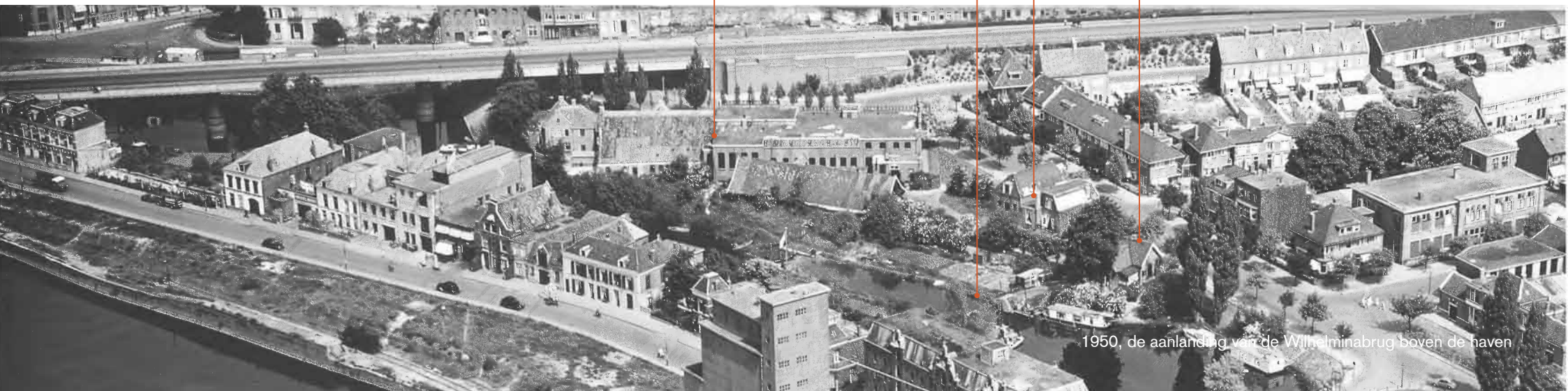
foto circa 1960, woonhuis en pakhuis
Sluisstraat 8-10



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



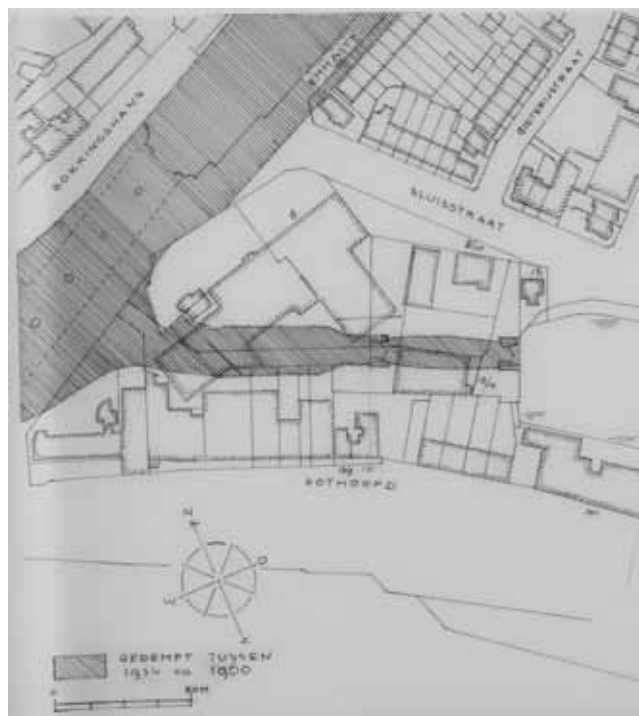
huidig aanzicht Panoramaflat



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

stedebouwkundig 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.



■ huidige 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:

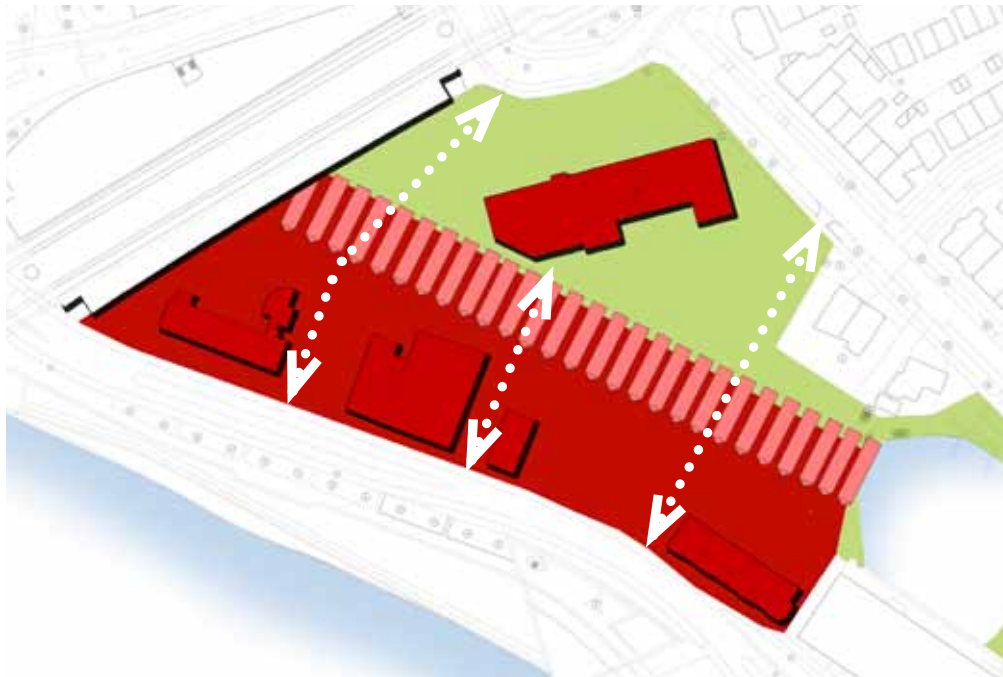
- realiseren zorgvuldig vormgegeven IJsselfront.
- behouden cultuurhistorisch waardevolle panden.
- voelbaar maken van de oude sluis.
- realiseren aaneengesloten groene ruimte naar Raambuurt.
- plek bieden aan autoluwe binnenstad
- realiseren fysieke en visuele verbindingen





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



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



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.

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

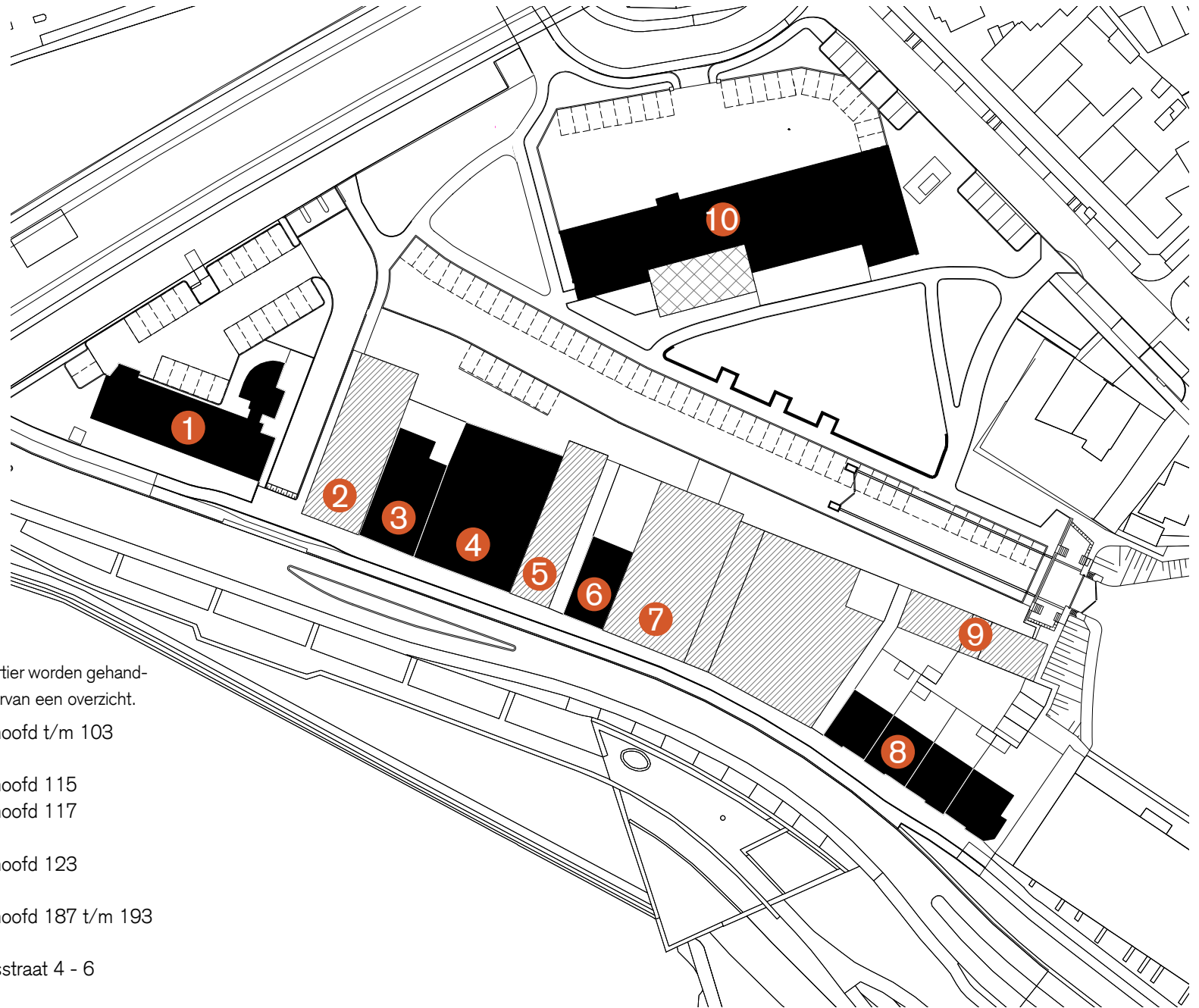
Emmastraat

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

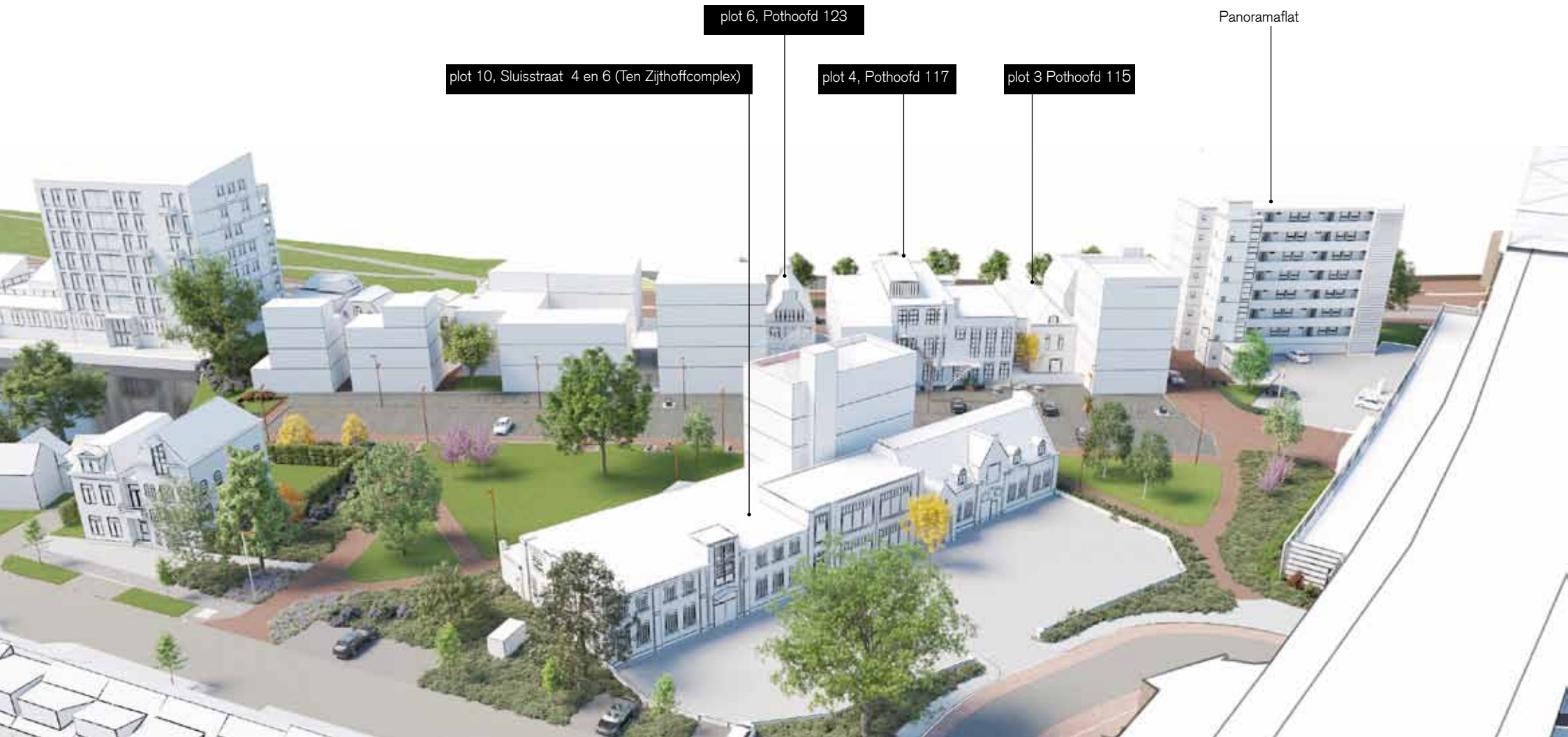
Ook aan de stedelijk erfzijde is voor de nieuwbouw een bouwenvelop bepaald. De bebouwing op de verschillende plots hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. Ter plaatse van plot 7 is een geleding in de bouwmassa vastgelegd en wordt de mogelijkheid geboden om op het plot een (semi) openbare 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 vluchtrap 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

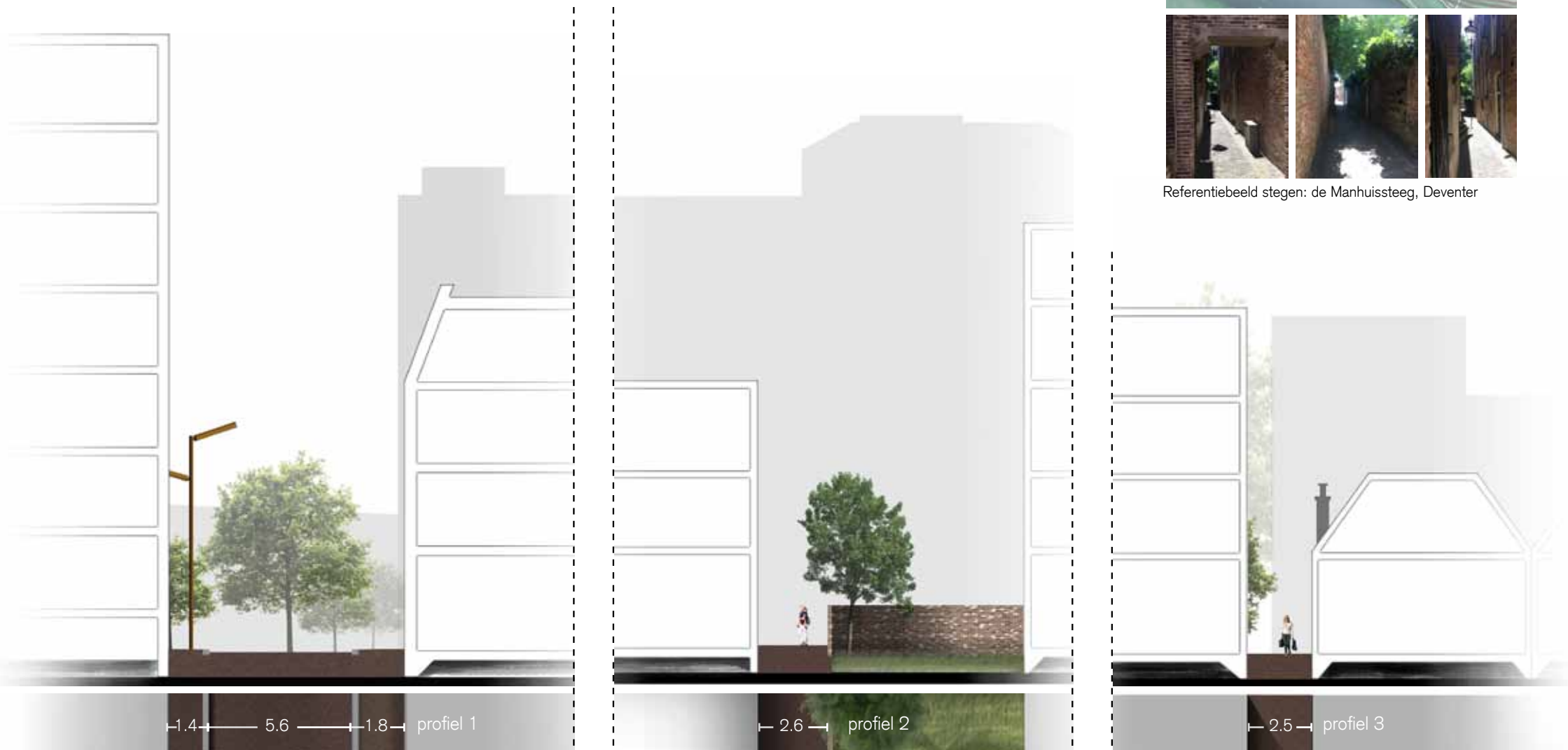
schaal 1 op 200

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.

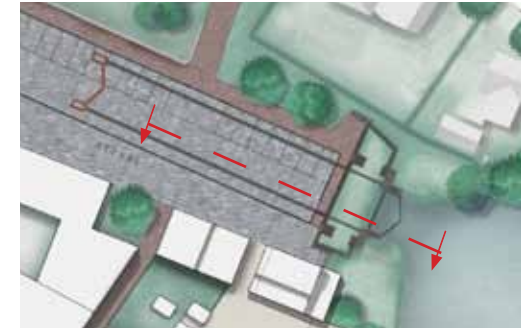
Straatverlichting en nietjes ten behoeve van fietsparkeerplekken in het gebied hebben een modern en industrieel karakter en dragen daarmee bij aan de identiteit van het gebied. De parkpaden worden in dezelfde klinkers als de voetpaden om de ontwikkelplots uitgevoerd, wat samenhang in het hele gebied 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.



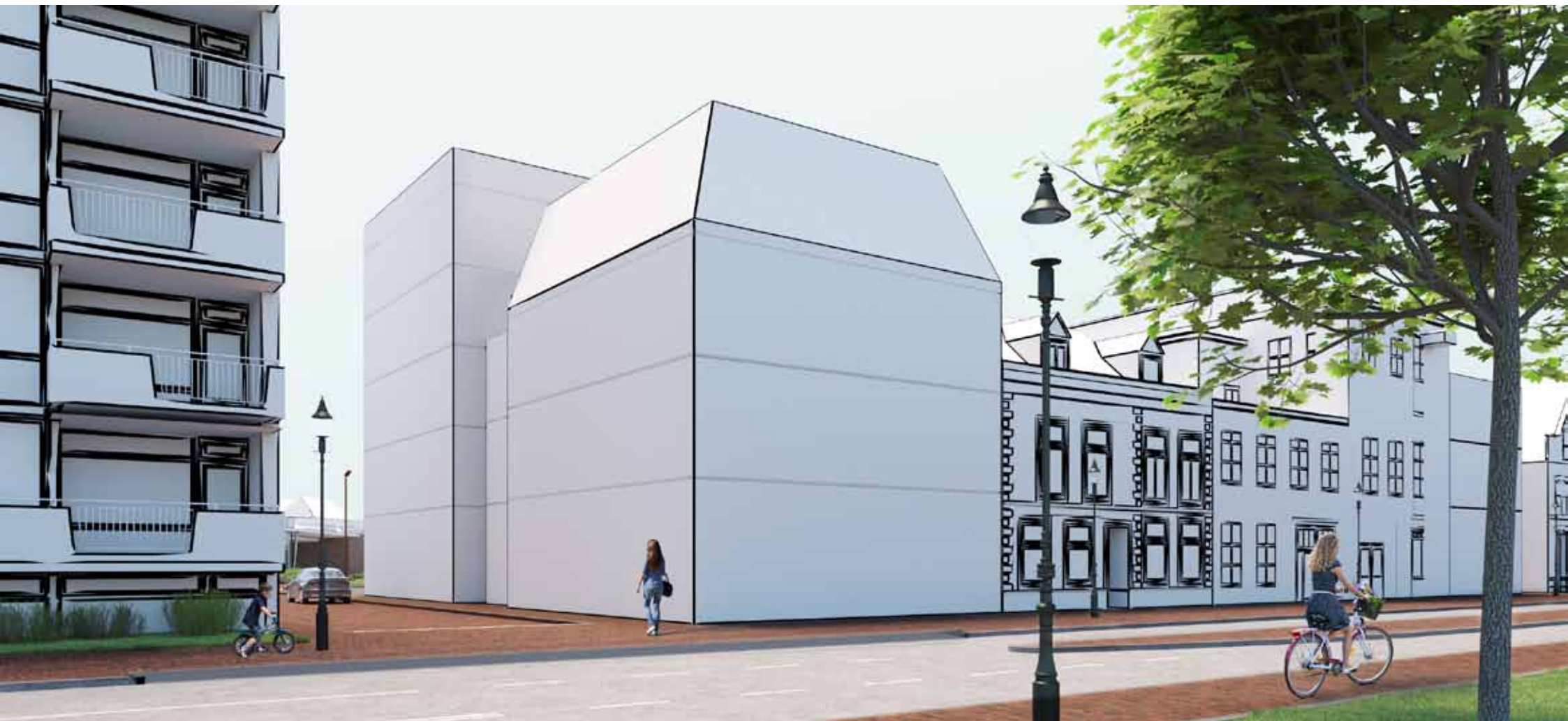
impressie vanaf Pothoofd

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

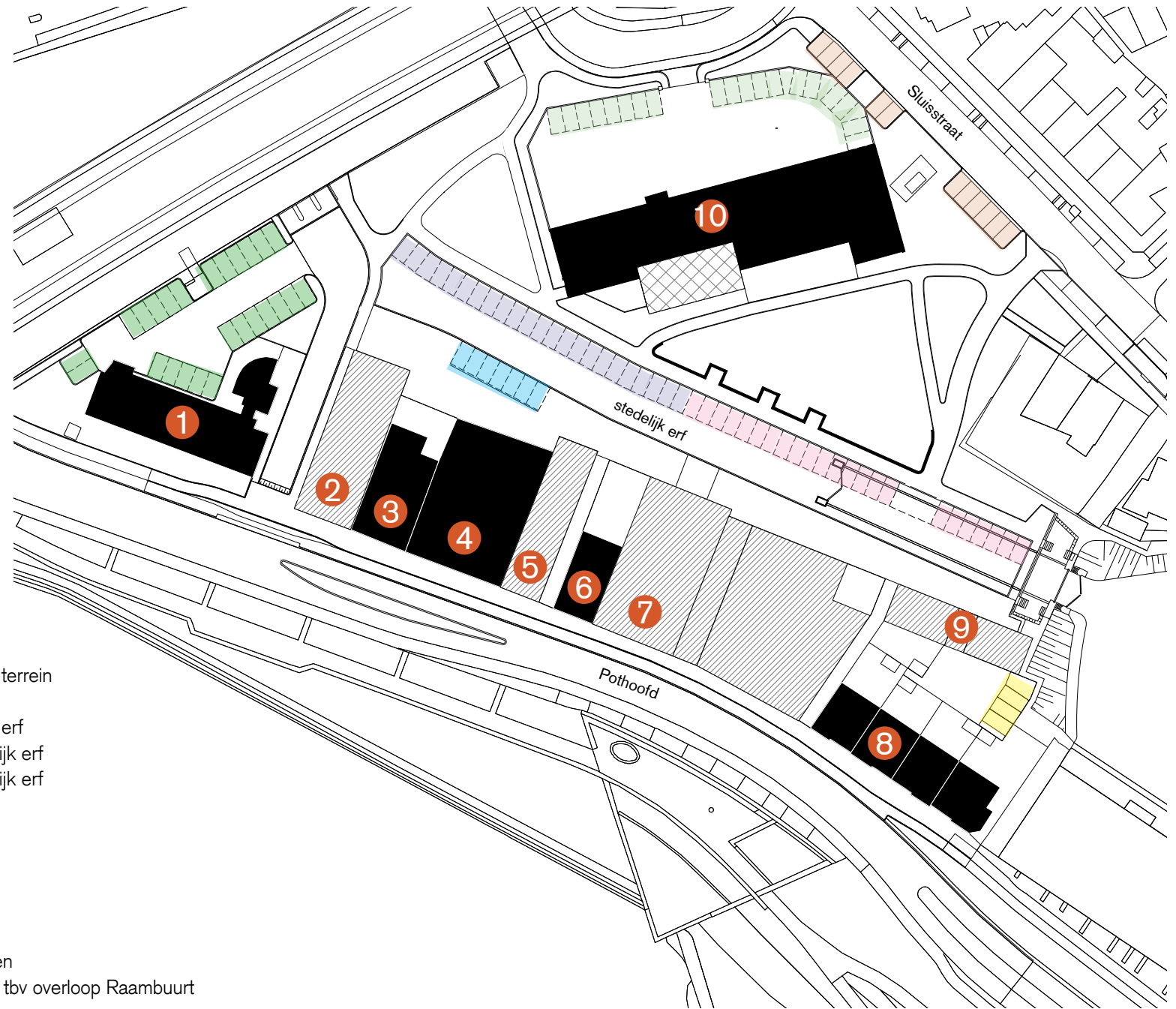
Vanaf het Ten Zijthoff terras is zicht op de parkachtige ruimte welke een verblijfsplek biedt voor aanwonenden.



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

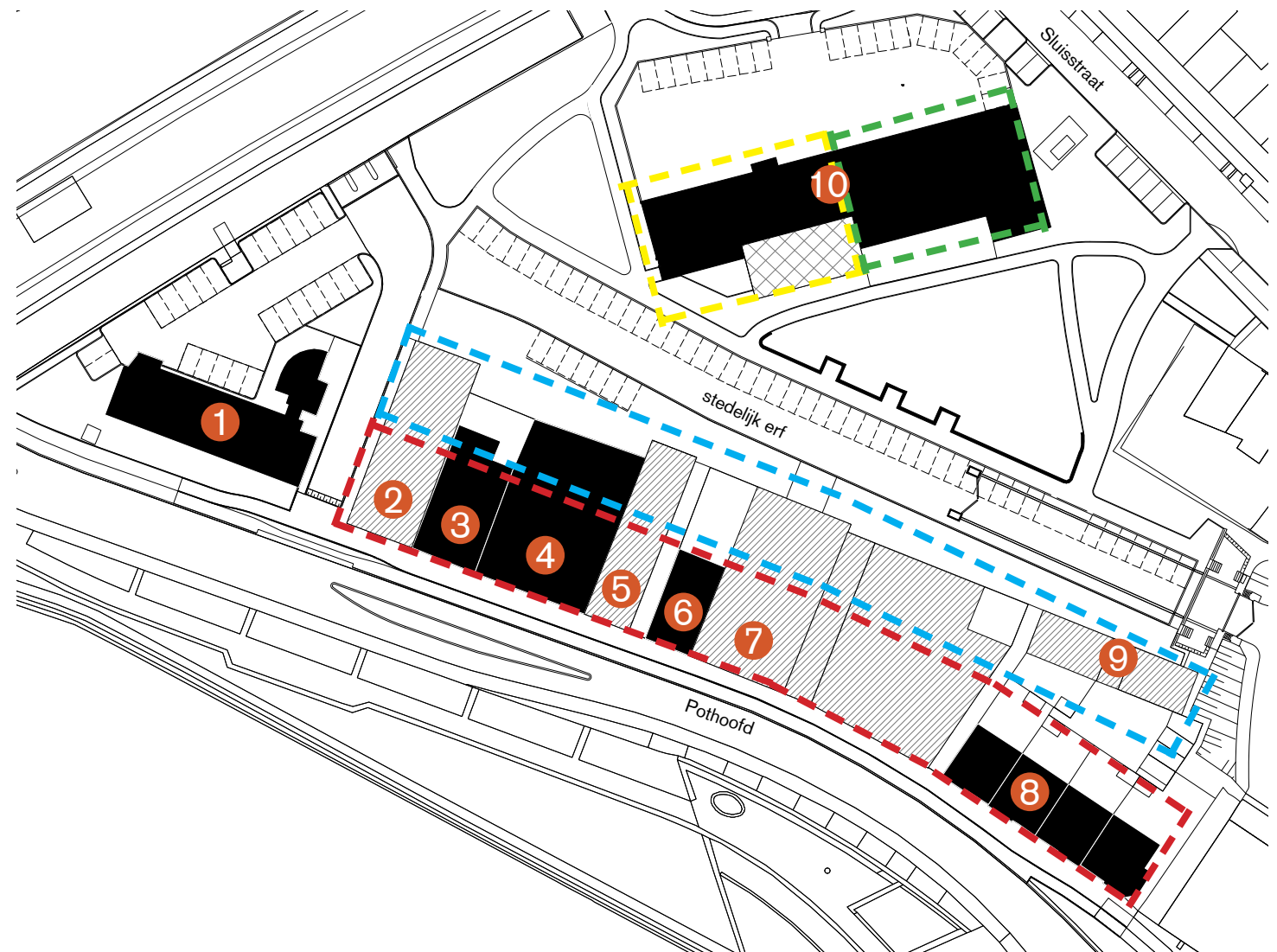
- Beroepsonderwijs
- Cultuur en ontspanning - begane grond
- Dienstverlening - begane grond
- Kantoor (met ander te bepalen oppervlakte)
- Maatschappelijk

***** 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

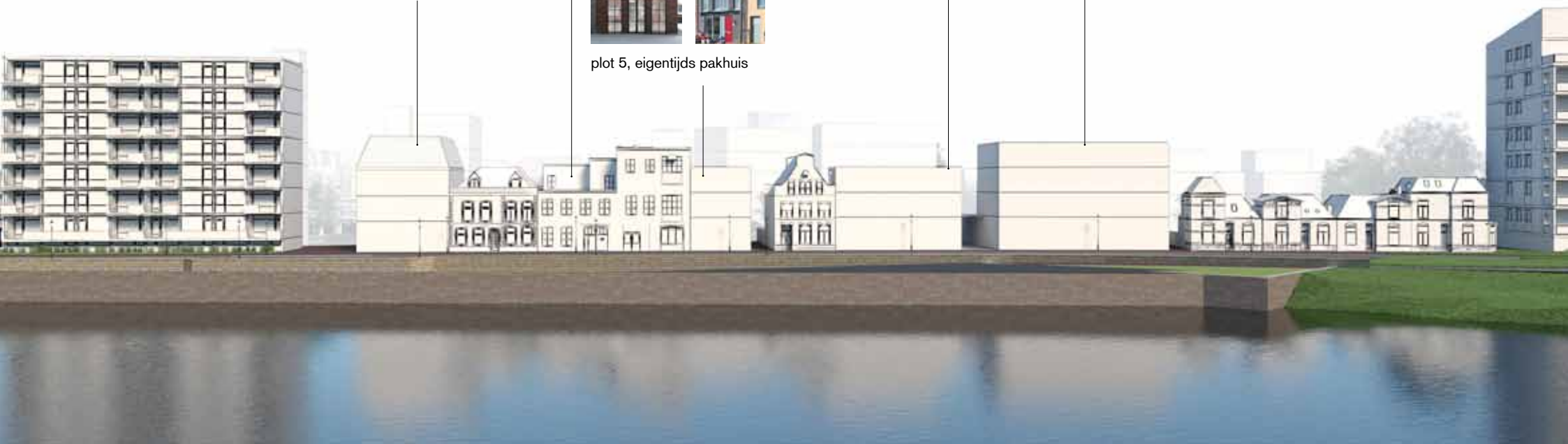


plot 7, stoere industriële architectuur, bouwmassa: een samenhangend ensemble waarbij mogelijk een extra steeg aan het plan wordt toegevoegd, of een gebouw met voldoende geleding en accenten

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 woonoriëntatie



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

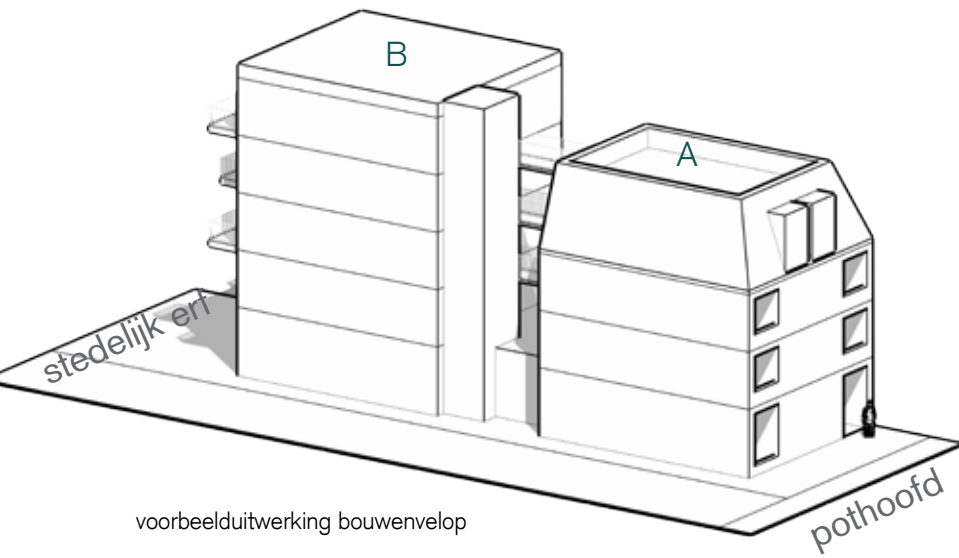


Voor het uitwerken van de ontwikkelplots zijn per plot specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld afmetingen, positionering functies, vormgeving en materiaalgebruik vastgelegd in een kavelpaspoort. Het Supervisieteam toetst alle ontwerpen 'in de geest van de beoogde identiteit' 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:

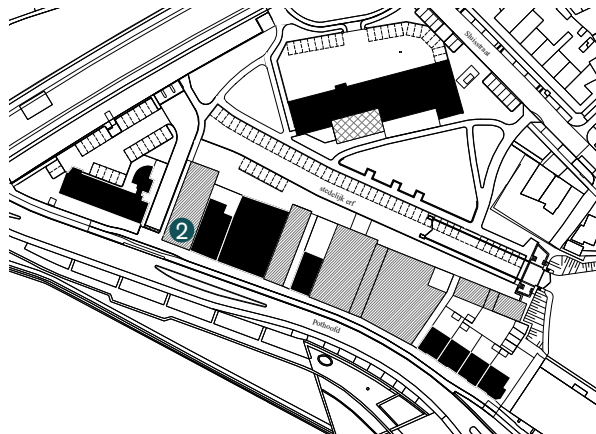
- Architectuur van de nieuwe panden is gestoeld op een hedendaagse interpretatie van industriële architectuur of klassieke woonhuizen. Historiserende bouwstijlen in de vorm van imitaties van bijvoorbeeld grachtenpanden, pakhuizen of statige herenhuizen zijn hier niet toegestaan.
- Alle panden dienen 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



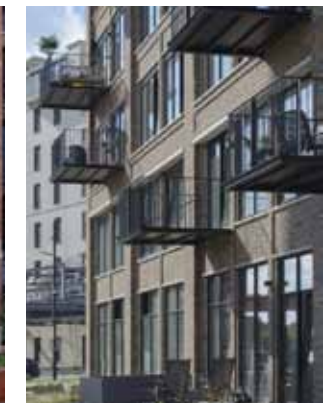
voorbeelduitwerking bouwenvolp



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.

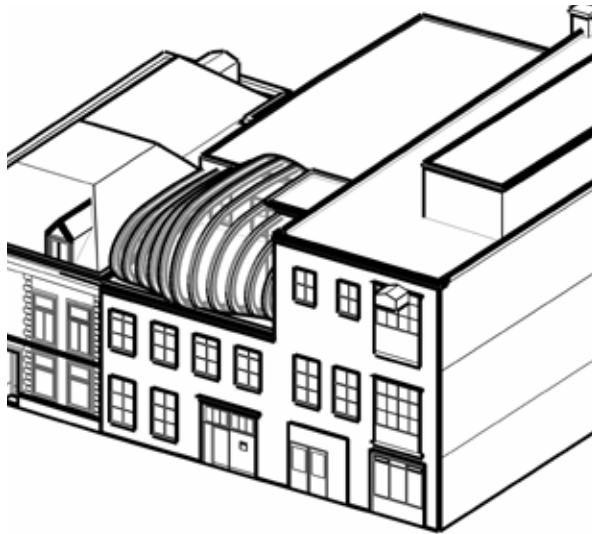


beeldkwaliteit Pothoofd: Hoofdgebouw A refereert in haar verschijningsvorm aan het DSM gebouw. en heeft een schildkap. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Balkons maken onderdeel uit van het hoofdvolume.

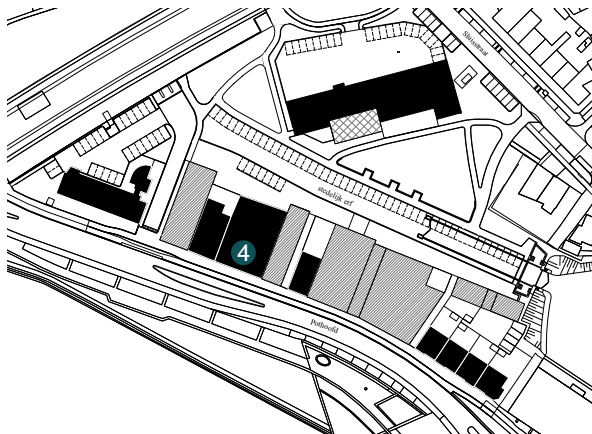


stedelijk erf: Hoofdgebouw B is 5 laags met een plat dak en de uitstraling van een bedrijfspand. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Aan de stedelijk erfzijde zijn uitkragende balkons toegestaan (maximaal 1.8m). Indien een hoofdentrete gerealiseerd wordt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

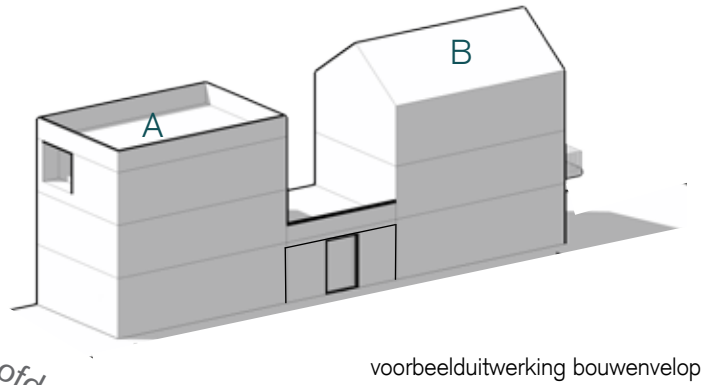
Mogelijkheid wordt geboden tot optoppen op het twee laagse bouwdeel aan Pothoofdzijde.

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

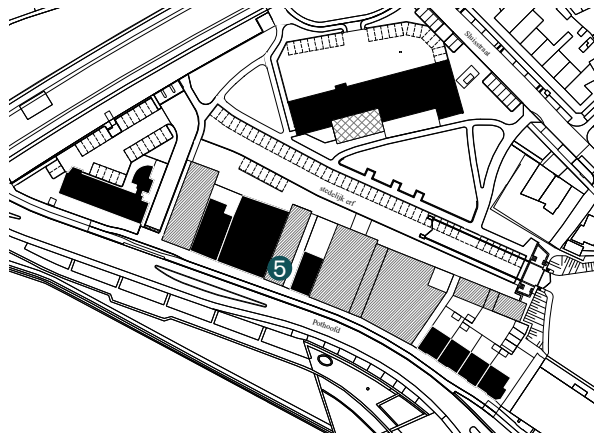


referentie architectuur:
robuuste, stoere industriële uitstraling

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

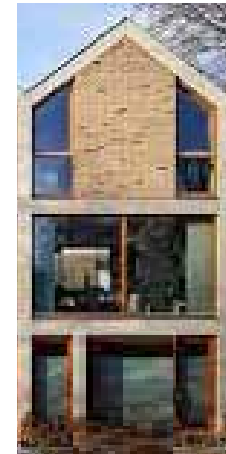


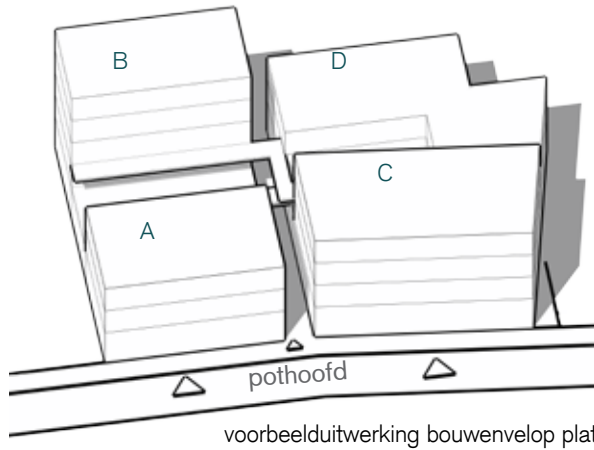
gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies



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

aan het stedelijk erf zijn een kap en uitkragingen toegestaan

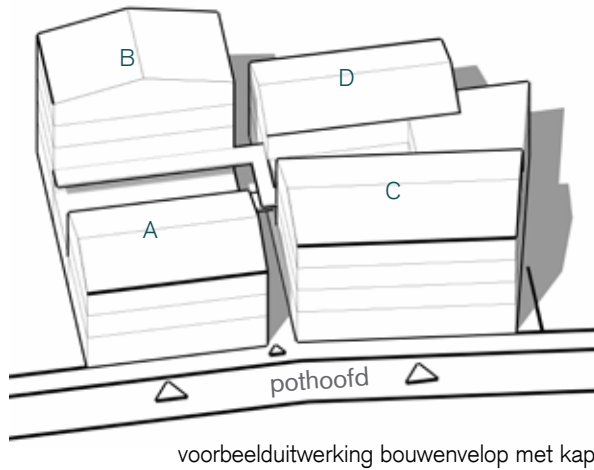




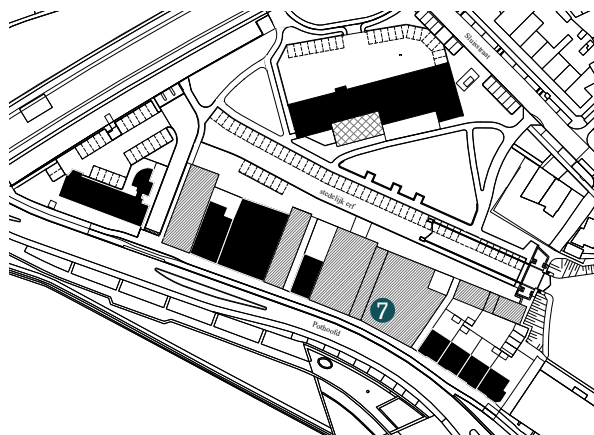
industriële architectuur



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

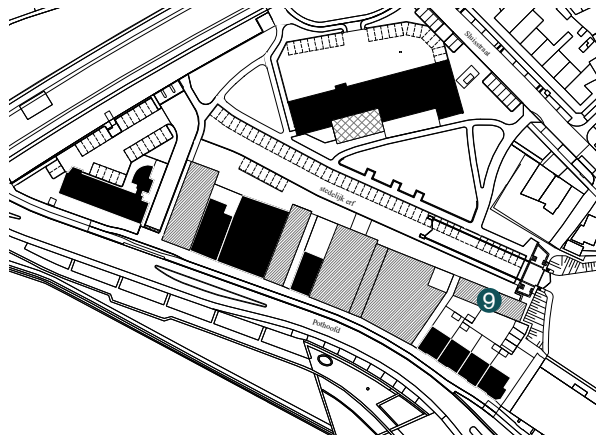
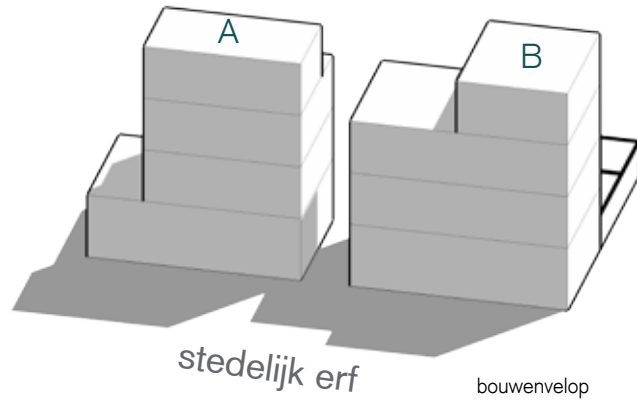


Op het plot kan een steeg vanaf Pothoofd en stedelijk erf naar een binnenhof aangelegd worden.



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

eigentijdse (pak)huizen



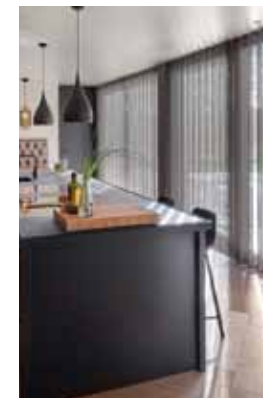
Op de vierde bouwlaag kan op de in de bouwenvelop aangegeven plek een gebouwaccent gerealiseerd worden.

Uitkragingen over het stedelijk erf zijn binnen randvoorwaarden toegestaan.

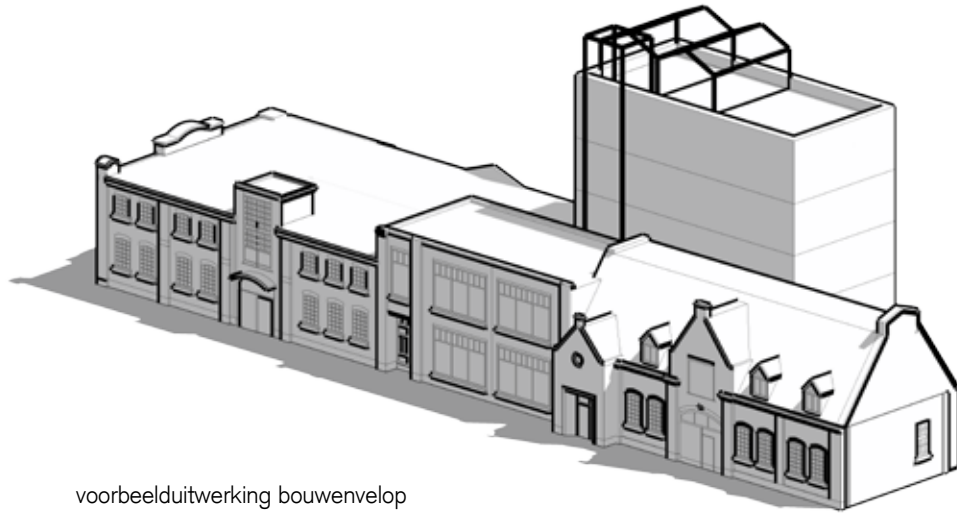
De architectuur is stoer en eigentijds en heeft een uitgesproken identiteit.



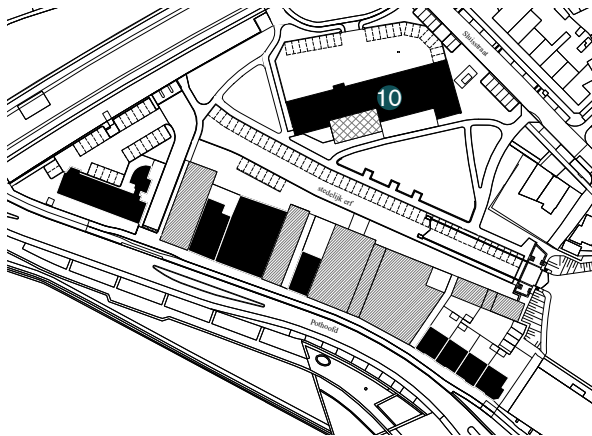
Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.



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

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

ONTWERPBESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Sluiskwartier Deventer

Nr. 2022-388

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 geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel twee zienswijzen op het ontwerp Chw bestemmingsplan zijn ingediend, leiden die niet tot een wijziging van het plan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier;

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.

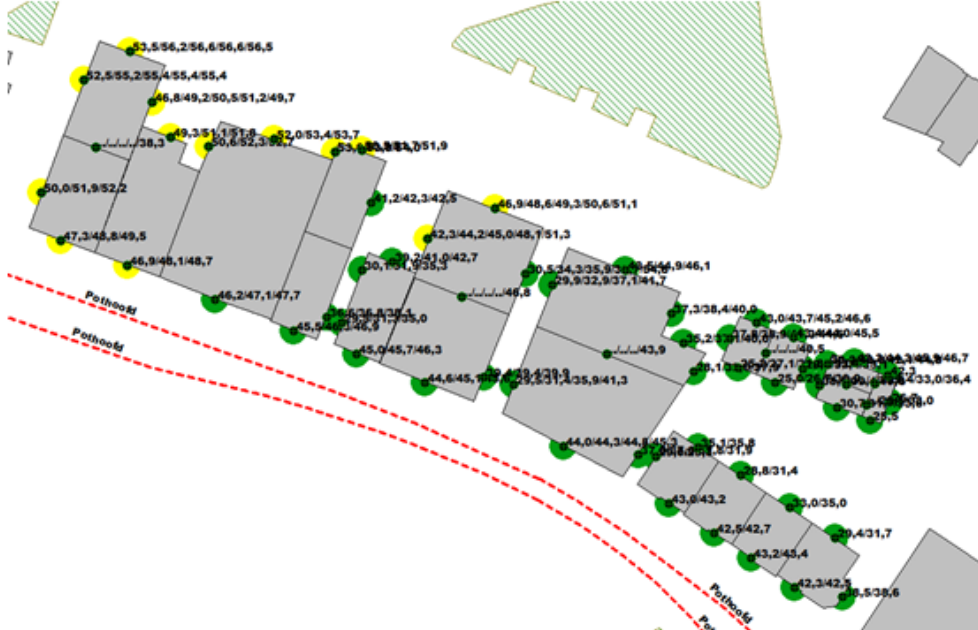
Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

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,- / m²). 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 afschermding 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 afschermding 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 afschermding vanwege de hoogte (brug en talud) een fysieke barrière tussen delen van de stad met (beschermd) 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 3 februari tot en met 16 maart 2022. Tijdens deze termijn is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, ofschoon er wel twee zienswijzen op het ontwerp Chw bestemmingsplan zijn ingediend. Deze leiden echter niet tot wijziging van het plan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Sluiskwartier.

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.

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Chw Bestemmingsplan
Sluiskwartier, beeldkwaliteitsplan,
hogere grenswaarden
wegverkeerslawaaai en aanmeldnotitie
vormvrije MER-beoordeling

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 25 januari 2022 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan “Sluiskwartier” (Deventer). Het ontwerp bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken van donderdag 3 februari 2022 tot en met woensdag 16 maart 2022 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegelijk hiermee lagen ook ter inzage het ontwerp Beeldkwaliteitplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling).

Op dit ontwerp Chw bestemmingsplan “Sluiskwartier” zijn 2 zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Naar aanleiding van zienswijze 1 juncto 2 tot en met 13 en 14:

Op pagina 5 van bijlage 1 “Definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan” wordt de tekst aangepast naar: “Deze bebouwing....begin '60-er jaren”.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de samenvatting van de zienswijzen op het ontwerp Chw bestemmingsplan “Sluiskwartier” en de beantwoording hiervan. Tot slot volgt de conclusie.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “Sluiskwartier” (Deventer) heeft ter inzage gelegen van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 en samen hiermee het ontwerp beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn ontvankelijk, aangezien deze binnen de termijn zijn ingediend en de benodigde gegevens bevatten. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Samenvatting zienswijzen:

Zienswijze 1:

1. De indiener van de zienswijze merkt op dat de Panoramaflat is beschreven als “begin jaren '70 gebouw”, maar is opgeleverd begin jaren '60;
2. Naar de mening van indiener zal de huidige toegang van dit gebouw open moeten blijven, omdat dit voor fietsers en voetgangers de meest logische route is;
3. Verzocht wordt om de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning ook van toepassing te laten zijn op de Panoramaflat;
4. Indiener verzoekt de gemeente om de Panoramaflat een monumentale status te geven;
5. Naar de mening van indiener heeft de gemeente achterstallig onderhoud in de hand gewerkt door in plannen de sloop van de Panoramaflat te hanteren;
6. De indiener is van mening dat als de gemeente voor de Panoramaflat een beeldkwaliteit nastreeft, dit in plannen opgenomen moet worden en gebudgetteerd moet worden;
7. De indiener betreurt het feit dat er in plot 9 opnieuw bebouwing is geprojecteerd, die het zicht op de Raambrug en de achtergevels van de Witteveenpanden in plot 8 naar de mening van indiener beperkt;
8. Indiener is van mening dat de samenhang tussen de sluisdeuren en de monumentale panden in plot 8 de beleving van de cultuurhistorische context versterken;
9. Het toevoegen van bebouwing aan plot 10, de Ten Zijthoffpanden, doet naar opvatting van indiener afbreuk aan de beoogde beeldkwaliteit van die panden en de beleving van het binnenterrein;
10. Verzocht wordt om een schriftelijke reactie op de zienwijze.

Beantwoording:

1. *De betrokkenheid van indiener wordt gewaardeerd. Het bouwjaar van de Panoramaflat is 1962. In de plantoelichting is dit correct beschreven. De omschrijving ‘begin jaren '70 gebouw’ is niet in de bestemmingsplantoelichting aangetroffen, wel op pagina 5 van het “definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier” (bijlage 1 van de toelichting). Deze zienswijze vormt aanleiding om de betreffende passages in bijlage 1 van het bestemmingsplan te corrigeren;*
2. *De Panoramaflat bevindt zich buiten het plangebied van dit ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier. Eventuele aanpassingen aan het gebouw vinden plaats op basis van het vigerende bestemmingsplan. Die regelt niet op welke plaats de fysieke toegang van het gebouw zich bevindt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het definitief stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier (bijlage 1 van de toelichting) is de entree van het terrein (voor gemotoriseerd verkeer) wel aangeduid (verplaatsing naar de centrale toegang tot stedelijk erf en Brinkgarage). Daarnaast komt er een directe fiets en voetgangersverbinding vanaf de Emmastraat en Sluisstraat. Tevens is er vermeld dat het terrein wordt heringericht, waarbij het aantal parkeerplaatsen kan toenemen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;*
3. *De Panoramaflat valt niet binnen het plangebied van het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, omdat het gebouw en het erf al positief zijn bestemd. De inrichting van het erf kan binnen de vigerende bestemmingsplanregels wel worden heringericht en worden verbeterd nu sprake is van beoogde wijzigingen in de infrastructuur. In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteit plan Sluiskwartier (bijlage 1 van de toelichting) en in Parkeren Sluiskwartier (bijlage 16) van de bestemmingsplantoelichting is te lezen dat het aantal parkeerplaatsen bij de Panoramaflat toeneemt van 16 parkeerplaatsen naar 25 parkeerplaatsen na realisatie van het inrichtingsplan en uiteindelijk kan toenemen tot 28 parkeerplaatsen na (mogelijke) renovatie van de Panoramaflat. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen per etagewoning op 1,0. Opgemerkt wordt dat de fysiek beschikbare*

ruimte daarmee optimaal voor parkeren is ingericht. Bezoekers kunnen parkeren op het nieuwe stedelijke erf of in de Brinkgarage. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4. Het bestemmingsplan is niet het instrument om monumenten aan te wijzen. Dit geschiedt op basis van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening en hiervoor kan een verzoek worden ingediend per brief bij het college van Burgemeester en Wethouders. U stuurt een brief naar het college van burgemeester en wethouders, waarin u aangeeft om welk pand het gaat en motiveert waarom u dit pand aanmeldt voor de status van gemeentelijk monument. Als uw verzoek ontvankelijk is, vraagt het college van B en W de Adviesraad Monumenten om advies over de monumentale waarde van uw pand. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;*
- 5. De Panoramaflat maakt geen onderdeel uit van het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier. In hoeverre andere plannen tot dusver al of niet hebben geleid tot uitstel van onderhoud, is geen zaak van het nu voorliggende bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- 6. De plannen voor het Sluiskwartier raken de Panoramaflat in zoverre, dat de inrichting van het eigen terrein ook geoptimaliseerd kan worden in afstemming tussen de Vereniging van Eigenaren en de Gemeente. Ter plaatse van de sloop van het – ten tijde van dit ontwerpbestemmingsplan nog aanwezige – gebouw Pothoofd 105 zal de zijgevel van de Panoramaflat aanpassing behoeven. De kosten voor aanheling door sloop zijn voor rekening van de Gemeente Deventer. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- 7. Naar onze opvatting is sprake van een plan dat de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit ter plaatse versterkt. Daarbij is bewust gekozen voor het creëren van nieuwe voorzijden, levendigheid en sociale controlemogelijkheden aan de zijde van het stedelijk erf. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld vanuit een visie, waarin naast esthetiek en cultuurhistorie rekening is gehouden met diverse andere belangen, waaronder verkeer, parkeren, veiligheid, leefbaarheid, sociale veiligheid, te realiseren woonprogramma financiële en maatschappelijke haalbaarheid, enz. Vervolgens is de visie uitgewerkt. De gemeente heeft naast eigen deskundigheid gebruik gemaakt van een extern stedenbouwkundig bureau. In meerdere stappen is met instemming van het bestuur en afstemming met de buurt en partijen tot dit ontwerp gekomen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Het stedelijk erf heeft een ruimtelijke relatie met de buitengracht en is een open gebied met een utilitair karakter waarop woningen en bedrijven georiënteerd zijn. Het stedelijk erf wordt aan één zijde begrensd door een parkachtige ruimte waarin het Ten Zijthoff pand ligt aan de andere zijde is gevarieerde bebouwing met een levendige begane grond. De woningen in plot 9 markeren het einde van het stedelijk erf en vormen de schakel naar de afronding van de buitengracht. De woningen zijn niet geprojecteerd binnen de contouren van de te restaureren sluis. Ter plaatse zal de cultuurhistorische kwaliteit van de plek duidelijk verbeteren, doordat de voormalige sluis weer wordt gereconstrueerd en zichtbaar wordt gemaakt, zoals ook de genoemde (Witteveen)panden in plot 8 gerestaureerd zullen worden. Het betreft een zorgvuldig proces waarbij de buurt is betrokken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- 8. De mening van indiener wordt gewaardeerd. Het schrappen van enkele woningen ter plaatse heeft gevolgen voor het aanzicht van het gehele binnenterrein, waarin dan een bepaalde wandvorming ontbreekt en er beperkt zicht (en veiligheid) op een achterzijdensituatie ontstaat. Deze ‘tweezijdige ontwikkeling’ met wonen op de begane grond aan de IJssel zijde en wonen/ ambachtelijke bedrijven aan het Stedelijke erf is de basis van het plan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
- 9. Het toevoegen van nieuwe elementen kan ook aan monumentale gebouwen meerwaarde geven. Juist door een contrasterende bouwstijl of vorm. In functionele zin is de toevoeging welkom, want juist door ontwikkeling kunnen de panden worden behouden. De Ten Zijthoffpanden dateren uit 1900, maar hebben niet de status van monument. Omdat de gemeente wel waarde hecht aan een cultuurhistorisch onderbouwde planvorming, is voorafgaand aan de planvorming een cultuurhistorische waardering gemaakt van de Ten Zijthoffpanden. De beoogde nieuwe toevoeging is voorzien op die plekken van het complex, die een indifferente cultuurhistorische waarde krijgen toegemeten. Het betreft hier veelal laat-naoorlogse toevoegingen aan het complex. De contrasterende nieuwbouw gaat om die reden ook niet ten koste van de historische waarde van het bestaande complex. De toevoeging die het ontwerpbestemmingsplan hier mogelijk maakt, heeft in ruimtelijke zin een functie voor het gehele plan. Het biedt vooral vanaf de Wilhelminabrug en vanuit het plan zelf een nieuw sterk oriëntatiepunt, een markering van het vernieuwde Sluiskwartier. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.*

10. Aan indiener is een ontvangstbevestiging verzonden. Voorts is de zienswijze samengevat en beantwoord in deze Reactienota zienswijzen. Nadat het college de Reactienota heeft vastgesteld, wordt deze toegestuurd aan alle indieners van zienswijzen, waarna zij de mogelijkheid krijgen om via de griffie in te spreken bij de raadstafel. Dit is mogelijk van invloed op de eventuele geheel of gedeeltelijke of gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende documenten.

Zienswijze 2:

1. De zienswijze is ingediend namens cliënten, die wonen in een Rijksmonument net buiten het plangebied. Zij willen benadrukken dat er in het plan weliswaar uitdrukkelijk aandacht is voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden, maar dat er in de ogen van indieners te weinig rekening is gehouden met de monumentale status van hun eigendom alsmede die van hun burens;
2. De vorm en bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw kan niet rekenen op steun van de indieners;
 - a. Indieners zijn van mening dat in plot 9 ten hoogste 3 bouwlagen (10 meter bouwhoogte) toelaatbaar zijn, zodat deze niet hoger zijn dan de bestaande woningen achter hun eigendom. Dit vanwege het detoneren met de omgeving en het aantasten van privacy en woongenot en bezonning van de tuin.
 - b. De bouwhoogte in plot 7 zou volgens indieners gelijk moeten zijn aan die in plot 9. Naar de mening van indieners is in plot 7 een bouwlaag teveel opgenomen, die ertoe leidt dat de avondzon niet langer in de achtertuin van indieners schijnt. Bovendien ontnemt dit het zicht vanuit de achtertuin van indieners op de Lebuïnustoren. Tot slot merken indieners op dat een kapvorm in plot 7 in hun ogen beter past dan een platte afdekking.
 - c. De bouwhoogte in plot 10 met mogelijkheid van dakterras is in de ogen van indieners niet gewenst, aangezien dit leidt tot inkijk in hun achtertuin met aantasting van privacy en woongenot tot gevolg. Bovendien is een mogelijkheid tot een zesde bouwlaag in het plan mogelijk gemaakt. Deze bouwhoogten zijn niet onderbouwd en voor indieners onacceptabel.
3. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat in plot 9 een uitvoering als eigentijdse pakhuizen is voorzien, maar in de ogen van indieners detoneert dit met de rest van het plangebied.
4. De verhoudingen op de tekeningen corresponderen volgens indieners niet met de werkelijke afmetingen. De achtertuinen van indieners en hun burens zijn namelijk te groot weergegeven, wat volgens hen misleidend is.
5. Achter de woning van indieners is volgens hen een dubbelbestemming gelegd en gelden bouwregel 25 en 26, waarin gebouwen en speelvoorzieningen tot 4 meter hoog mogelijk zijn, al is er geen bouwvlak in aangeduid. Dit vinden indieners onduidelijk en zij stellen dat een verkeers- of groenbestemming zonder bebouwing opgenomen moet worden. Indieners vrezen voor geluidwerende voorzieningen of kunstobjecten van 6 meter hoogte. Naar opvatting van indieners zou het binnenterrein een groenere aankleding moeten krijgen en zou parkeren ondergronds moeten plaatsvinden.
6. In bijlage 2, de Staat van Bedrijfsactiviteiten Sluiskwartier zijn activiteiten genoemd die niet te combineren zijn met de huidige en toekomstige situatie en indieners vragen of de lijst moet worden aangepast.
7. Wegens bovengenoemde punten is er volgens indieners geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
8. Naar opvatting van indieners is het plan te veel een wensenlijst van de projectontwikkelaar.
9. Indieners verzoeken de raad om niet in te stemmen met het plan en het aan te passen naar aanleiding van de door indiener ingebrachte zienswijzen.

Beantwoording zienswijze 2

1. *Het eigendom van indieners en hun burens betreft een Rijksmonument. Het perceel ligt buiten het plangebied, aangrenzend aan het plan. Hierdoor kan het directe gevolgen met zich meebrengen. In het Monumentenregister is voor het Rijksmonument van indieners vermeld dat het een Woonhuis /pakhuis betreft van architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:*
 - de bijzondere typologie;
 - de functionele relatie met andere bebouwing op industrieterrein Raampoort;
 - de gaafheid;
 - de zeldzaamheid.*Waar het gaat om de functionele relatie met andere bebouwing geldt dat het ontwikkelplan voor het Sluiskwartier juist voorziet in het restaureren van de cultuurhistorisch waardevolle panden op het terrein. Dit komt de cultuurhistorische waarde van de aanwezige panden ten goede. Per pand is een restauratie- kavelpaspoort opgesteld, waarvoor voorwaarden zijn opgesteld ten behoeve van het in stand houden van de historische waarde van de te behouden panden. Bij de planvorming voor het Sluiskwartier is gelet op het kunnen behouden en opnieuw beleefbaar maken van*

- cultuurhistorische waarden, waaronder de voormalige sluis en door de gekozen ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit. Dit versterkt onzes inziens ook de cultuurhistorische context en samenhang met bedoeld Rijksmonument. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. a. Wat betreft de bouwhoogten is onzes inziens sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging: De bebouwing in plot 9 mag volgens het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier deels 1 bouwlaag (maximaal 4 meter), deels 3 bouwlagen (maximaal 10 meter) en deels 4 bouwlagen (maximaal 13 meter) bevatten. Meer dan 50% van plot 9 is daarmee al begrensd op 10 meter of lager en voldoet daarmee aan de wensen van indiener. De beoogde bouwhoogten zijn gekozen om een duidelijke wandvorming aan te brengen langs de openbare ruimte van het stedelijk erf, zodat deze ruimte niet wegvloeit in een rafelige of onduidelijk begrensde achterzijdensituatie. Plot 9 is daarbij onderdeel in een reeks van bebouwing. Het vormt een beëindiging van de reeks bebouwing aan het stedelijk erf en mag om die reden een einde-markering van de wand zijn. Bovendien vormt plot 9 een schakel op de overgang van het stedelijk erf naar de (grotere) onbebouwde ruimte van de Binnensingel en de massievere bebouwing van de pothoofdappartementen, waardoor de begrenzing van ruimte hier om een verbijzondering vraagt. Lagere bebouwing verzwakt de stedenbouwkundige vormgeving.

Aanvullend merken wij op dat de – op basis van het geldende bestemmingsplan – maximaal toegelaten bouwhoogte van plot 8 (de bebouwing aan het Pothoofd 187 tot en met 193) met 11 meter hoger is dan de door indiener aangegeven maximaal wenselijk geachte bouwhoogte van 10 meter. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Wat betreft de door indiener aangehaalde aantasting van privacy, woongenot en bezonning, merken wij op dat er ten opzichte van de huidige feitelijke situatie sprake is van een verdichting met bebouwing op kortere afstand tot het perceel van indieners. De gemeente Deventer heeft zich tot taak gesteld om te voorzien in nieuwe woningen, om tegemoet te komen aan een dringende behoefte. Verdichting in stedelijk gebied is daarvan een onontkoombaar en direct gevolg. De gekozen stedenbouwkundige opzet gaat in dit plan desalniettemin uit van een onbebouwde ruimte met groen en parkeren rond het perceel van indieners en van een duidelijke afbakening tussen openbaar en privé. De nieuw beoogde bebouwing in plot 9 staat op circa 25 m tot het achtererf van indieners. Het wonen in plot 9 zal voornamelijk op de begane grond plaatsvinden, waardoor de aantasting van de privacy naar verwachting beperkt zal zijn. In planologische zin, ten opzichte van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan, is juist sprake van een gunstiger situatie op het gebied van privacy. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Het effect van het nu voorliggende plan op de bezonning in de tuin is zeer gering. Dit is op basis van een bezonningsdiagram en de vigerende regeling vergeleken en gedeeld met de indieners. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

b. Voor plot 7 zijn in het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier goot- en bouwhoogten opgenomen die variëren, afhankelijk van het kwadrant van dat plot. Het gaat om maximaal 12, 14 en 18 meter. Dit is gebaseerd op het beoogd stedenbouwkundig plan, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting. Het sluit daarmee goed aan op de beoogde bebouwing in plot 9.

Vergeleken met het vigerende Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel B, waarbij ter plaatse maximaal 10 meter bouwhoogte is toegestaan, is er sprake van hogere maximale bouwhoogten. Gelet op de situering van plot 7 ten opzichte van de achtertuin van indieners belemmert de nieuw beoogde bebouwing hier niet het zicht op de Lebuïnustoren vanuit de achtertuin van indieners. Op bepaalde momenten kan sprake zijn van een verminderde zoninval in de achtertuin, al dient daarbij ook te worden gelet op de vigerende bouwmogelijkheid tot 6 meter hoogte direct aangrenzend aan het erf van indieners.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier sluit een zadeldak ter plaatse niet uit, zo lang de maximale toelaatbare hoogten niet worden overschreden. Het afdekken van bebouwing met lichte hellingshoek kan in combinatie met een passende bouwstijl op passende wijze refereren aan het cultuurhistorisch verleden van handel en industrie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

c. De door indieners aangehaalde bouwhoogten in plot 10 zijn enkel mogelijk voor een hotel na binnenplans afwijken en onder de voorwaarden die zijn genoemd in artikel 9.2.1. en 9.2.2. van de planregels.

De (mogelijk) te realiseren hoogtes van Plot 9, 7 en 10 zijn stedenbouwkundig onderzocht en

- afgewogen. Juist door de voorgestelde bouwveloppen ontstaat er een goed ensemble in bebouwing met de te handhaven woningen, welke zich goed staande houden en passen tussen de hogere panorama- en pothoofdflat. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3. Voor eigentijdse pakhuizen is gekozen om te refereren aan het cultuurhistorisch verleden, zonder historiserend te zijn. Aan de nieuwbouw mag wel te zien zijn dat deze jong is. Bovendien zal het op een financieel haalbare wijze moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit. De gekozen bouwstijl sluit hiermee aan op die van bebouwing in de directe omgeving alsmede de gekozen kleuren en materialen voor de inrichting van het openbare gebied. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
 4. De gemeente beschikt over kadastrale kaarten die zijn gebruikt als ondergrond bij de planvorming. Kadastrale grenzen en eigendomssituaties worden vanzelfsprekend gehanteerd. De huidige in gebruik zijnde grenzen zullen gerespecteerd worden bij de uitwerking. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
 5. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Sluiskwartier heeft aan beide openbaar toegankelijke zijden van het achtererf van indieners de bestemming Groen geprojecteerd met bouwregel 25 (niet bouwregel 26). Deze bestemming bevat groen zonder bouwvlak en staat dus enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe. Enige uitzondering hierop is een gebouwde speelvoorziening, wat binnen groen in Deventer gebruikelijk is. Het gaat dan nog steeds om een speeltoestel en niet om een volwaardig gebouw. Dit is onzes inziens voldoende duidelijk en komt daarmee tegemoet aan de wensen van indieners. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wellicht ten overvloede: de enige dubbelbestemming ter plaatse is Waarde – Archeologie 5, maar deze voegt geen bouwmogelijkheden toe en is enkel gericht op bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem en de afstemming hierover. Naar aanleiding van deze zienswijze vindt hiervan geen aanpassing plaats. Ten aanzien van de vrees van indieners voor de realisatie van hoge bouwwerken is op te merken dat het vigerende bestemmingsplan hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toelaat, namelijk met een maximale hoogte van 8 meter. De gemeente Deventer is eigenaar van het openbaar toegankelijk gebied en heeft hiervoor een inrichtingsplan opgesteld. Hierover kan met indiener worden afgestemd. Nabij het perceel van indieners is geen geluidsscherm of hoog kunstobject voorzien. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wat betreft de wens voor een groen terrein met ondergronds parkeren merken wij op dat het ondergronds parkeren is onderzocht, maar technisch en financieel niet haalbaar is gebleken. Ter plaatse is sprake van relatief hoge archeologische verwachtingswaarde, wat leidt tot veel extra onderzoek en kosten bij de aanleg. Bovendien geldt in het plangebied grotendeels de beschermingszone van de waterkerende dijk, wat betekent dat het Waterschap in het kader van veiligheid de nodige eisen stelt. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2017 besloten om tegelijk met de vaststelling van het scenario Behoud & nieuwbouw voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier, de Brinkgarage een permanente status te willen geven. Eén van de vervolgkeuzes hiervan was bijvoorbeeld het permanent maken en renoveren van de Brinkgarage waaraan nu deels uitvoering is gegeven en verder zal worden afgerond. Voor het plangebied is dan ook gekozen voor een zo goed mogelijk evenwicht tussen het voorzien in de parkeerbehoefte en een groene inrichting. Daarbij wordt opgemerkt dat de vigerende bestemming op de gronden aangrenzend aan het perceel van indieners voor indieners veel ongunstiger is dan de nu beoogde inrichting. De tijdelijke inrichting met parkeren aan twee zijden van het perceel van indieners was ook minder gunstig. De indieners gaan er onzes inziens dus per saldo op vooruit. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
 6. De Staat van Bedrijfsactiviteiten Sluiskwartier is zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij door het adviesbureau Tauw in opdracht van de gemeente specifiek is beschouwd welke functies in een woonomgeving op basis van eventuele hinder kunnen worden toegelaten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
 7. Gelet op de beantwoording van bovenstaande punten, genoemde aanpassing in acht genomen, is er onzes inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 8. Bij dit plan is er geen projectontwikkelaar, zodat hiervan geen sprake kan zijn. De gemeente Deventer ontwikkelt ten behoeve van de kwaliteit van de stad voor haar inwoners. Bij de (her)inrichting van een gebied spelen vele belangen. Op basis van beleid, onderzoek, stedenbouwkundige visie, financiële, maatschappelijke en politieke haalbaarheid komen deze al dan niet tot stand. De gemeente Deventer probeert met ingecalculeerd verlies tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit te komen. Daarnaast is het volkshuisvestelijk en vanuit leefbaarheid ook wenselijk om beperkt te verdichten met een tweezijdige woonontwikkeling op deze binnenstedelijke locatie. Bij het bepalen van de bouwveloppen was dit echter géén argument, het verbinden van

de verschillende in het gebied aanwezige schalen tot een samenhangende woonomgeving juist wel. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. *Het ontwerpbestemmingsplan betreft een uitwerking van een aantal eerder genomen raadsbesluiten, waaronder de vaststelling van het ontwikkelplan Sluiskwartier op 7 oktober 2020. Met het in acht nemen van het punt genoemd in onderstaande conclusie, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld om te komen tot een kader waarbinnen herontwikkeling mogelijk is, die leidt tot sterkere functies, nieuwe woningen en een verbeterde cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie:

De zienswijzen leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal in bijlage 1 van de toelichting een tekstuele aanpassing vinden betreffende correctie van de bouwperiode van de Panoramaflat.

BIJLAGE GEGEVENS INDIENER ZIENSWIJZEN

Link naar het Chw bestemmingsplan Sluiskwartier

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw021-VG01>