

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Sluiskwartier, het Beeldkwaliteitplan en hogere grenswaarden.
Voorstelnummer : 2022-388
Raadstafel d.d. : 29 juni 2022
Raadsvergadering : 13 juli 2022

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 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 13 juli 2022

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

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

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 voorzieden, 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 bouw mogelijkheden 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