

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Bestemmingsplan Havenkwartier 2e partiële herziening  
**Voorstelnummer** 2015-2426  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering** 10 februari 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2015, nummer 2015-0426.

## BESLUIT

- 1 De zienswijzenota bestemmingsplan Havenkwartier 2e partiële herziening vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Havenkwartier, 2e partiële herziening" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D133b-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) december 2014;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.
- 5 De 'Herziening Grondexploitatie Havenkwartier deelgebied Silo' vast te stellen;
- 6 De begroting te wijzigen

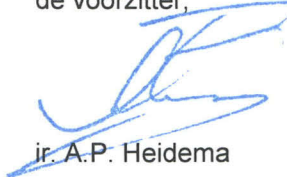
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 februari 2016

De raad voornoemd,  
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** bestemmingsplan Havenkwartier 2e partiële herziening

<b>Agendapunt</b>		<b>Portef.houder</b>	Weth. Hartogh Heys
<b>Voorstelnummer</b>	2015-002426	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	18 december 2015
<b>Team</b>	ROB		

### Voorstel

1. de zienswijzenota bestemmingsplan Havenkwartier 2e partiële herziening vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Havenkwartier, 2e partiële herziening" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D133b-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) december 2014;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.
5. de 'Herziening Grondexploitatie Havenkwartier deelgebied Silo' vast te stellen;
6. de begroting te wijzigen

### Kern van het raadsvoorstel

In 2012 zijn het bestemmingsplan en de grondexploitatie Havenkwartier vastgesteld. In deze grondexploitatie is vermeld dat de ontwikkeling van het Havenkwartier een proces betreft dat niet de gebaande paden van planning en projectontwikkeling volgt, maar dat bewust insteekt op creativiteit, spontaniteit, buitenissigheid en lef. Deze bijzondere aanpak van het Havenkwartier vraagt ook om een grondexploitatie die afwijkt van het gebruikelijke. Voor een gedeelte was de grondexploitatie gebaseerd op abstracte ideeën en voor een gedeelte op concrete afspraken.

De afgelopen periode is er al veel gerealiseerd in het Havenkwartier en ook nu zijn er veel ontwikkelingen gaande. Grotendeels verloopt dit zoals voorzien en binnen de vastgestelde kaders van de grondexploitatie. Voor het silogebied, waarvan ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie de ontwikkelingsrichting nog het meest onzeker was, voorzien wij nu een bijgesteld ontwikkelingsbeeld. Dit beeld vraagt om een herziening van het bestemmingsplan en een herziening van de grondexploitatie voor dit deelgebied.

Het beoogde ontwikkelingsbeeld in het Ontwikkelingsplan uit 2010 is in het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier planologisch-juridisch vertaald. Inmiddels is er een aantal aanleidingen om het bestemmingsplan te herijken. Die aanleidingen komen vooral voort uit ontwikkelingen die de afgelopen jaren in gang zijn gezet. De grijze silo is verkocht zonder de optie om hier 24 appartementen aan te realiseren en Bella Macchina heeft ambitieuze plannen voor een Italian Experience gepresenteerd, deels op de locatie waar volgens het ontwikkelingsplan de "ligger" op de kade was bedacht.

Het bijgestelde ontwikkelbeeld vraagt om enerzijds een herziening van het bestemmingsplan en anderzijds ook een herziening van de grondexploitatie voor dit deelgebied.

### **Beoogd resultaat**

Door de wijziging van het bestemmingsplan Havenkwartier voor het silogebied is het beter mogelijk om aan te sluiten bij de initiatieven die in ontwikkeling zijn in het silogebied. Door het bouwvlak in dit gebied aan te passen is het enerzijds mogelijk om het maaiveld direct rondom de grijze silo onbebouwd te houden om de kenmerkende doorzichten in het silogebied te behouden. Anderzijds blijft het met het nieuwe bouwvlak mogelijk de vastgestelde ambities voor het woonprogramma te behouden voor het silogebied. De vertaling van de programmatische mogelijkheden van het silogebied in deze nieuwe bouwvelop die de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastlegt, sluit beter aan op reële vragen vanuit de markt en worden de verschillende (bestaande en nieuwe) ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar mogelijk maakt.

### **Kader**

De volgende kaders zijn van belang:

- Ontwikkelplan 'Ruimte voor Ideeën'
- Bestemmingsplan Havenkwartier
- Wet ruimtelijke ordening
- Wet geluidhinder
- Algemene wet bestuursrecht
- Gemeentewet
- Meerjaren Perspectief Grondzaken 2015

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### Besluitpunt 1, en 2: Instellen zienswijze nota en vaststellen herziening bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingen in het silogebied is verder met name de grijze silo in ruimtelijke zin sterk bepalend. Hergebruik en herontwikkeling van de grijze silo is in de afgelopen jaren uitputtend onderzocht, onder andere aan de hand van de internationale architectuurprijsvraag European (2011). Het winnend ontwerp van die prijsvraag ging anders dan het ontwikkelingsplan uit van het gebruik van de silo als groentefabriek. Technisch gezien leek dit haalbaar. Na een uitvoerige marktverkenning bleek er echter geen initiatiefnemer / investeerder te zijn die het idee daadwerkelijk kan en wil realiseren. Voor een herontwikkeling van de grijze silo zoals beoogd in de bouwvelop van het ontwikkelingsplan hebben zich echter geen initiatiefnemers aangediend. Verschillende initiatieven hebben ook gezorgd voor gewijzigde inzichten met betrekking tot de grijze silo. Inmiddels is de grijze silo verkocht, waarbij de initiatiefnemer inzet op eigen bewoning van de bovenste verdieping van de silo. Hiernaast zijn er ideeën om in de plint binnen de huidige gemengde bestemming te ontwikkelen.

Het huidige bestemmingsplan biedt de bouwmogelijkheid voor woningen aan de grijze silo. De kans dat deze woningen direct grenzend aan de grijze silo worden gerealiseerd is zeer gering. Daarnaast sluit dit niet meer goed aan bij de initiatieven die in ontwikkeling zijn in het silogebied. Het bouwvlak wordt zo gesitueerd dat direct rondom de grijze silo het maaiveld onbebouwd blijft om de kenmerkende doorzichten in het silogebied te behouden. In ruimtelijke zin is een nieuw bouwvolume grenzend aan de grijze silo niet wenselijk, enerzijds omdat de hoeveelheid programma in het silogebied met het oog op oa parkeren beperkt moet blijven en om openheid en doorzichten in het silogebied te behouden. Deze bouwmogelijkheid wordt met dit bestemmingsplan dan ook geschrapt. Vanuit de vastgestelde ambities is het van belang dat woonprogramma wordt toegevoegd aan het silogebied. Hierdoor zijn de programmatische mogelijkheden van het silogebied in een nieuwe bouwvelop vertaald die de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastlegt, aansluit op reële vragen vanuit de markt en de verschillende (bestaande en nieuwe) ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar mogelijk maakt.

Hierdoor is er voor gekozen om dit bouwvolume te situeren bij het elevatorgebouw. Er ontstaat daardoor een duidelijke samenhang tussen de grijze silo, zwarte silo en het nieuwe bouwvolume. De functionele relatie tussen de silo's en het elevatorgebouw zoals die in het verleden bestond wordt daarmee duidelijk zichtbaar gemaakt. Dit nieuwe bouwvolume kan gerealiseerd worden los van andere ontwikkelingen in het silogebied, onderlinge afhankelijkheden worden weggenomen.

#### *Brede gemengde bestemming/flexibiliteit*

Het voorliggende bestemmingsplan sluit volledig aan bij het bestemmingsplan Havenkwartier en de hieraan ten grondslag liggende visie. Hierin zijn geen wijzigingen. De brede gemengde bestemming is verder ongewijzigd gebleven. Ook bij de opname van het nieuwe bouwvlak is zoveel mogelijk flexibiliteit ingebouwd door de locatie van een gebouw nog niet exact vast te leggen.

#### *Zienschijzen en wijzigingen bestemmingsplan*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienschijzen ingediend. Enkele zienschijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zoals hieronder vermeld. Verder zijn er ambsthalfve een aantal wijzigingen doorgevoerd als verbeteringen. Voor een volledige samenvatting van de zienschijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienschijzen. Uitgewerkte plannen voor het nieuwe bouwvolume zijn nu nog niet aanwezig. Een verkennende marktconsultatie heeft echter wel aangetoond dat er interesse is vanuit de markt voor het realiseren van een nieuw bouwvolume passend binnen de ambtjes van het Havenkwartier. Het bestemmingsplan Havenkwartier wil zo flexibel mogelijk met respect van bestaande rechten inspelen op nieuwe initiatieven. Bij recht is voor het nieuwe bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een maximale bouwhoogte van 24 meter opgenomen. Om vrijheden en keuzemogelijkheden voor initiatiefnemers te bieden was in het ontwerp bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de bouwregels waardoor er een hoger gebouw met een 'slankere' vorm kon worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 50 meter.

Twee zienschijzen richten zich op deze maximale hoogte van 50 meter. Naar aanleiding van deze zienschijze heeft de gemeente nader onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de gewenste stedenbouwkundige opzet zoals voorgaand beschreven ook te realiseren is indien de hoogte maximaal 24 meter bedraagt. Gezien de geschetste bezwaren die een hogere maatvoering nu zouden opleveren wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan hierop te wijzigen en de afwijkingsmogelijkheid voor een hoger gebouw tot maximaal 50 meter te schrappen. Om flexibiliteit te behouden is tien procent afwijken mogelijk gehouden.

#### Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Binnen dit bestemmingsplan is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan Havenkwartier worden gedekt uit de grondexploitatie voor het gebied havenkwartier. Alle kosten voor concrete aanvragen komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de legesverordening en/of een nog te sluiten overeenkomst bij de concrete aanvragen. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

#### Besluitpunt 4: verzoek vervroegde publicatie.

Door de eerder genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid gesteld worden om de wijzigingen te beoordelen. In de meeste gevallen volgt een reactie van Gedeputeerden Staten op een gewijzigd bestemmingsplan eerder dan 6 weken. Dit betekent dat eerder overgegaan kan worden tot publicatie.

#### Besluitpunt 5, en 6: 'Herziening Grondexploitatie Havenkwartier deelgebied Silo'

Het bijgestelde ontwikkelbeeld vraagt om enerzijds een herziening van het bestemmingsplan en anderzijds ook een herziening van de grondexploitatie voor dit deelgebied.

In juni 2012 heeft de gemeenteraad de laatste grondexploitatie vastgesteld. Naast het feit dat er al enkele onderdelen van de grondexploitatie zijn uitgevoerd, verschilt de nu voorliggende grondexploitatie op een aantal punten van de in 2012 vastgestelde grondexploitatie. Beide exploitaties zijn niet 1 op 1 vergelijkbaar aangezien er gekozen is voor een andere programmatische benadering, gewijzigde bouwvlakken en een ander tempo.

De belangrijkste verschillen waardoor het resultaat wijzigt zijn:

- Looptijd deelproject silogebied verlengt van 2017 t/m 2019
- Grijs silo in huidige staat verkocht
- 24 woningen aan grijs silo vervallen
- Nieuwe 'ligger' op kade met 16 woningen vervalt
- ca. 20 woningen in Object One nieuwbouw
- Ruimte voor ontwikkelingsplannen Bella Machina
- Ruimte voor ca. 1.250m<sup>2</sup> woon/werk combinaties

#### **Ketenpartners/ participatie**

Deze herziening van het bestemmingsplan is gericht op een aanpassing van het bouwvlak in het silogebied. Er wordt hiermee geen programma toegevoegd aan het gebied, er is zelfs een kleine afname. Voor het overige blijft de brede gemengde bestemming ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Havenkwartier. Deze geringe wijziging is voorgelegd aan de provincie en zij hebben aangegeven dat er geen sprake is van strijd met provinciaal belang.

Verder is het plan besproken met een vertegenwoordiging van bedrijven (Parkmanagement en Ondernemersvereniging Bergweide). Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Ook is contact opgenomen met de beroepsvereniging voor de binnenvaart Schuttevaer. In het kader van het bestemmingsplan Havenkwartier hadden zij een zienswijze ingediend. Omdat er echter voor de binnenvaart niets wijzigt hebben zij geen bezwaar.

Verder is er gesproken met de Stichting Industrieel Erfgoed (SIED). Zij hebben enkele suggesties voor het plan gegeven, zoals het waarborgen van de verbindingen in het gebied en het sturen op het behoud van de karakteristieken van de cultuurhistorische waardevolle gebouwen (elevatorgebouw, grijs silo). Dit is vertaald in het bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Havenkwartier, 2e partiële herziening' en ontwerp hogere grenswaarde besluit ter inzage gelegen. Ook zijn directe gebruikers rondom de locatie tijdens de zienswijzeperiode actief geïnformeerd over het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Tegen het besluit Hogere Grenswaarden is geen zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn op enkele punten zodanig van aard dat het bestemmingsplan hierop is aangepast.

#### **Financiële consequenties**

##### Bestemmingsplan

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan Havenkwartier worden gedekt uit de grondexploitatie voor het gebied havenkwartier. Voor het silogebied is een herziening opgesteld als gevolg van het gewijzigde ontwikkelbeeld.

Door het wegnemen van de bouw mogelijkheden aan de grijze silo bestaat er een risico op planschadekosten. Op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan is de gemeente geen eigenaar meer van deze gronden. In het koopcontract is uitdrukkelijk opgenomen dat deze bouwrechten worden wegbestemd, waarmee voorzienbaarheid is gecreëerd. Hierdoor is het risico op planschade voor de gemeente nihil. De nieuwe bouw mogelijkheid is beperkt en gezien de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan is er nauwelijks risico op planschade bij omliggende gronden/gebouwen van andere eigenaren. Door de afwijkingmogelijkheid op te nemen bij het nieuwe bouwvolume is het mogelijk om bij vergunningverlening nadere afspraken over planschadekosten te maken met de aanvrager.

#### Grondexploitatie

In juni 2012 heeft de gemeenteraad de laatste grondexploitatie vastgesteld. Naast het feit dat er al enkele onderdelen van de grondexploitatie zijn uitgevoerd, verschilt de nu voorliggende grondexploitatie op een aantal punten van de in 2012 vastgestelde grondexploitatie. Dit komt voort uit genoemde ontwikkelingen en daarnaast is de verwachting meegenomen dat het project twee jaar later wordt afgesloten. De voorliggende grondexploitatie sluit op € 1,05 mln nadelig. Dit tekort wordt opgevangen binnen financieel complex Groot Bergweide.

Binnen complex Groot Bergweide zijn meerdere ontwikkelingen gaande. Onlangs is de gebiedsexploitatie Hanzeweg/Hanzestrook vastgesteld als onderdeel van Groot Bergweide. Verder wordt er momenteel samen met Circulus en Het Groen Bedrijf gekeken naar een oplossing voor gezamenlijke huisvesting en de milieustraat aan de Westfalenstraat. Tevens zien we dat er initiatieven worden ontplooid rondom de stadsentree (Bergweide 5.2) en dat de ontwikkeling van het Havenkwartier doorgaat op de Kop Havenkwartier en door eigenaren op het Haveneiland. Al deze ontwikkelingen noodzaken een integrale herziening van de exploitaties binnen complex Groot Bergweide en de consequenties hiervan voor het totale resultaat. In het eerste kwartaal van 2016 zullen alle deelexploitaties van complex Groot Bergweide inclusief de risico's worden herijkt, danwel herzien. Het resultaat hiervan zal bij de Voorjaarsnota worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op basis van de op dit moment vastgestelde exploitaties kunnen de tekorten worden opgevangen binnen complex Groot Bergweide en wordt het resultaat van Complex Groot Bergweide begroot op € 1,05 mln. positief. Over het exacte resultaat na herijking kan nu nog geen uitspraak worden gedaan. Daarnaast geldt voor het complex Groot Bergweide het uitgangspunt dat alle risico's binnen het Complex opgevangen worden. In het risico informatie systeem (RIS) is op dit moment voor € 1,67 mln. aan risico's opgenomen voor alle projecten binnen complex Groot Bergweide. Het uitgangspunt dat alle risico's kunnen worden opgevangen kan op dit moment dus niet meer gehandhaafd blijven. Dit betekent dat voor een deel van deze risico's een beroep zal moeten worden gedaan op het gemeente brede weerstandsvermogen.

Voor een uitgebreide toelichting op de uitgangspunten en wijzigingen in deze herziening ten opzichte van de initiële grondexploitatie verwijzen wij u naar de grondexploitatieberekening welke al vertrouwelijke bijlage in bijgevoegd.

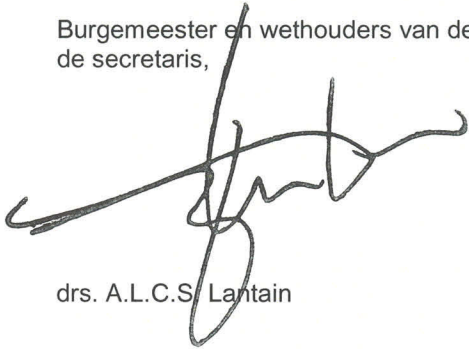
#### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn nadat Gedeputeerde Staten akkoord zijn met vervroegde publicatie;

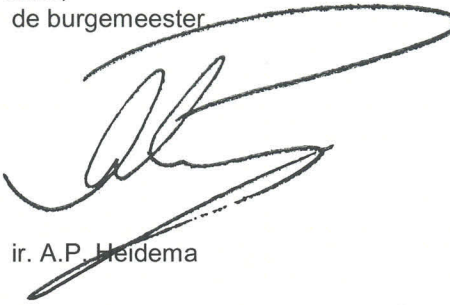
Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



drs. A.L.C.S. Lantain

de burgemeester



ir. A.P. Heidema

# Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Havenkwartier, 2<sup>e</sup> partiële herziening'

Gemeente Deventer  
December 2015



# 1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Havenkwartier, 2e partiële herziening' en ontwerp hogere grenswaarde besluit ter inzage gelegd. Dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Tegen het besluit Hogere Grenswaarden is geen zienswijze ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

## ***Wijzigingen bestemmingsplan***

Naast enkele gemeentelijke correcties zijn onder meer naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Hieronder staan deze weergegeven. In de behandeling van de zienswijzen staan de redenen voor de aanpassingen aangegeven.

## **Toelichting**

- Tekst hoofdstuk 2.1 is aangepast, waarbij de beschrijving van de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels tot een hoogte van 50 meter is geschrapt. Dit naar aanleiding van de zienswijzen 1, 2 en 3;
- Hoofdstuk 3 paragrafen 3.1 Rijksbeleid en 3.2 provinciaal en regionaal beleid zijn geactualiseerd naar het huidige beleid;
- Hoofdstuk 3 paragraaf 3.3.4 gemeentelijk detailhandelsbeleid is aangevuld met het laatst vastgestelde beleid;

## **Regels**

- ***Artikel 1.6 bebouwingspercentage***

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ambtelijk correctie zoals aangegeven in de zienswijze behandeling (zienswijze 1 onder d);

- ***Artikel 3.1 e***

horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' van categorie 2a, 2b, 3a en 3b conform de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten. Ambtelijke correctie, waarbij tekst is aangepast op de aanduiding op de verbeelding;

- ***Artikel 3.2.2 d:*** het bebouwingspercentage per maatvoeringsvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het bebouwingspercentage 100% mag bedragen. Ambtelijke correctie waarbij het bebouwingspercentage niet gekoppeld is aan het bouwvlak maar aan het maatvoeringsvlak;

- ***Artikel 3.2.2 f:*** de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 14 meter bedragen, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid. Ambtelijke correctie waarbij aangesloten is bij het bestemmingsplan havenkwartier. Deze bepaling was weggefallen en hiermee is een maximale bouwhoogte bepaald voor bouwwerken buiten het bouwvlak.

- ***Artikel 3.3.1:*** de mogelijkheid tot afwijking van de bouwhoogte tot maximaal 50 meter is geschrapt. Dit naar aanleiding van de zienswijze 1, 2 en 3;

- ***Artikel 3.3.1 a (nieuw)***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a in zoverre dat de minimale afstand tot de aangeduide bouwgrenzen van 5 m voor gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag worden verkleind tot 0 m. Naar aanleiding van de zienswijze 1 onder e is deze bepaling opgenomen om hiermee meer flexibiliteit voor bouwwerken buiten het bouwvlak te realiseren.

- **Artikel 9.1 parkeereis auto's en fietsen**

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in hoofdstuk 2; de enkelbestemmingen sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- b. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen dienen de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015" en de "Nota parkeernormen 2013" in acht genomen te worden.

Met deze regeling is aangesloten bij het actuele parkeerbeleid van de gemeente, dat ook betrekking heeft op het Havenkwartier.

## 2. Zienswijzen bestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havenkwartier, 2e partiële herziening' heeft ter inzage gelegen van 1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording ( *cursief*). In de bijlage staan de naw gegevens van de indieners van de zienswijzen vermeld.

#### 2.1. Zienswijze 1

##### Samenvatting

- a. Het bouwvlak omsluit het losstation/elevator gebouw. Dit als karakteristiek aangemerkt gebouw zou mogelijk vanaf de kijkrichting van de zwarte en grijze silo (en vanuit het Havenplein) uit het zicht onttrokken kunnen worden. Daarmee gaat de unieke ensemble werking verloren. Dit kan voorkomen worden door het bouwvlak in noordelijke richting te verkleinen, danwel ten westen en zuiden van het elevator gebouw (half)gesloten bebouwing vanaf 7 meter hoogte mogelijk te maken (overeenkomst aan de aanbevolen bouwhoogte voor een constructie ten noorden van de grijze silo). Dit komt de haalbaarheid van de publiekgerichte functie van de grijze silo eveneens ten goede. Ook de historische functie van de karakteristieke transportband tussen het elevatorgebouw en de grijze silo, waarvan reclamanten graag zien dat deze te samen met de transportband tussen de zwarte en de grijze silo als karakteristiek worden aangemerkt, blijft dan leesbaar.

##### Ad a beantwoording

*Met deze zienswijze is de gemeente het niet eens. Er is voor gekozen om het nieuwe bouwvolume te situeren (na)bij het elevatorgebouw. Er ontstaat daardoor een duidelijke samenhang tussen de grijze silo, zwarte silo en het nieuwe bouwvolume. De functionele relatie tussen de silo's en het elevatorgebouw zoals die in het verleden bestond wordt daarmee duidelijk zichtbaar gemaakt. Het nieuwe bouwvolume moet samen met de transportbanden, grijze silo en zwarte silo een drie-eenheid vormen. Het elevatorgebouw moet met respect voor de cultuurhistorische betekenis ervan worden ingepast in deze drie-eenheid. Het elevator gebouw bestaat uit een machine (elevator) die voor het transport (laden / lossen) van bulk (graanproducten / veevoer) diende. Deze elevator is omhuld door een dunne bouwkundige schil.*

*Met name de elevator zelf (de machine) is samen met de transportbanden van cultuurhistorische betekenis, waarbij het essentieel is dat de verbinding en relatie met de bestaande silo's zichtbaar is. De insteek is om de machine (elevator) en de transportbanden te integreren in het ontwerp en als bron van inspiratie te gebruiken voor het nieuw te ontwikkelen bouwvolume, en vooral het oorspronkelijke verhaal (transport en opslag van agrarische bulkgoederen) weer afleesbaar te maken. Het nieuwe bouwvolume kan daarmee ook als nieuwe bouwkundige schil voor de elevator machine fungeren, waardoor de machine beter zichtbaar gemaakt kan worden.*

- b. Aan het bouwvlak langs de 1ste havenarm wordt een maximale bouwhoogte toegekend van 24 meter. Rekening houdende met de Algemene ontheffingen (8.1) mag daar 10% bovenop gesteld worden en kan de maximale bouwhoogte daardoor 26,2 meter hoog worden. Vergelijkbaar aan de hoogte van de zwarte silo. Naar de mening van reclamanten is dit de maximaal toelaatbare bouwhoogte om voldoende waarde toe te kennen aan het feit dat de grijze silo een historisch landmark en karakteristiek baken in het Deventer landschap is en dient te blijven. De grijze silo wordt als nevenfunctie gebruikt voor telecom, waarmee we het toekomstig onderhoud beogen te financieren. Dit komt in het geding als een hogere bouwhoogte toegestaan gaat wordt.

In optiek van reclamanten is een bouwhoogte van 24 meter maximaal toelaatbaar, derhalve verzoeken reclamanten de gemeente hierop het ontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen door de afwijkingmogelijkheid welke een hogere bouwhoogte toelaat te elimineren.

Ad b beantwoording

*Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente nader onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de gewenste stedenbouwkundige opzet zoals onder de beantwoording bij a is beschreven ook te realiseren is indien de hoogte maximaal 24 meter bedraagt. Gezien de geschetste bezwaren die een hogere maatvoering nu zouden opleveren is besloten om de afwijkingmogelijkheid voor een hoger gebouw tot maximaal 50 meter te schrappen. Om flexibiliteit te behouden is tien procent afwijken mogelijk gehouden.*

- c. Reclamanten willen opmerken dat het instrument van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid op te nemen om bebouwing tot 50 meter toe te staan (3.3.1) voor zo'n substantiële afwijking ongepast en onacceptabel vinden vanwege onder andere het risico op het ontstaan van een vergunning van rechtswege. Daarnaast zijn hieraan slechts zeer fragiele en te beperkte voorwaarden gekoppeld welke geen rekening houden met cultuurhistorische waarden en verworven rechten (3.3.2).

Precair is het feit dat de afwijkingmogelijkheid die bebouwing tot 50 meter toestaat voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst niet aan reclamanten kenbaar is gemaakt, en ook niet voordat het ontwerp bestemmingsplan per 1 oktober 2015 ter inzage is gelegd. Zonder vooroverleg is pas op 2 oktober in de mededelende zin het ontwerp bestemmingsplan, wat t.a.v. de bouwhoogte substantieel afwijkt, aan ons kenbaar gemaakt. Wij vinden dit onbehoorlijk.

Ad c beantwoording

*Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn reclamanten actief door de gemeente geïnformeerd. De concept bestemmingsplankaart bij de koopovereenkomst is ter indicatie bedoeld. Gedurende de planvorming en het bestemmingsplanproces zijn er t.o.v. dat concept wijzigingen mogelijk. Het bestemmingsplan moet immers nog worden vastgesteld. Juist hierdoor zijn reclamanten tijdens de terinzagelegging actief benaderd en is er de mogelijkheid om een reactie te geven.*

*Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze b.*

- d. Reclamanten zijn van mening dat het begrip bebouwingspercentage 50% niet duidelijk gedefinieerd omdat niet vastgelegd is of dit een volume of oppervlakte percentage betreft.

Ad d beantwoording

*In de begripsbepalingen van het ontwerp bestemmingsplan staat het bebouwingspercentage gedefinieerd als: 'een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het niet tot een bouwvlak behorend terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;'*

*Hierbij is aangesloten bij het bestemmingsplan Havenkwartier, maar dit is echter niet correct. In het bestemmingsplan Havenkwartier kunnen de bouwvlakken overal volledig worden bebouwd. Daarom is het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan Havenkwartier gericht op bebouwing buiten het bouwvlak, waar wel een specifiek percentage geldt, namelijk 10%.*

*Deze partiële herziening kent voor een specifiek bouwvlak in tegenstelling tot het bestemmingsplan Havenkwartier wel een afwijkend bebouwingspercentage namelijk 50%. Dus in deze herziening van het bestemmingsplan gaat het bebouwingspercentage over zowel bouwen binnen het bouwvlak als daarbuiten.*

*De begripsbepaling is hierop aangepast. Verder ziet een bebouwingspercentage altijd op een oppervlakte. Samen met de maximale aangegeven hoogte bepaling kan het volume worden bepaald. Belangrijk hierbij is dat ook in het bestemmingsplan Havenkwartier er al mogelijkheden waren om op de betreffende locatie gebouwen te realiseren. Buiten de bouwvlakken is het bij recht toegestaan om 10 procent bebouwing te realiseren met een maximale hoogte van 14 meter. Met deze voorliggende herziening wordt het echter mogelijk om tot 24 meter te bouwen.*

- e. Reclamanten zijn op dit moment met marktpartijen in gesprek over het toekomstige gebruiksmogelijkheden voor de begane grond van de grijze silo. Het voornemen voor een

overkraging aan de oostzijde, ter hoogte van de in te bouwen entresol in deze ruimte, maakt daar nadrukkelijk onderdeel van uit. Middels de koopovereenkomst is afgesproken dat de gemeente hieraan haar medewerking zal verlenen. Reclamanten verzoeken de gemeente de beoogde overkraging in het bestemmingsplan op te nemen.

Ad e beantwoording

*Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat er bepaalde uniformiteit wordt gehanteerd en dat zoveel mogelijk wordt aangesloten blijft bij het bestemmingsplan havenkwartier. De uitgangspunten en visie uit dit laatste bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing op dit nieuwe bestemmingsplan. Om de overkraging mogelijk te maken is gezocht naar de bestaande mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Door gebruik te maken van de mogelijkheid om onder voorwaarden bouwwerken te realiseren buiten het bouwvlak is een aparte regeling niet nodig. Wel is nieuw geregeld dat van de beperking dat bouwwerken buiten het bouwvlak enkel op vijf meter van aangeduide bouwgrenzen mogen worden opgericht onder voorwaarden mag worden afgeweken. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de afspraak om een overkraging te kunnen realiseren en blijven de uitgangspunten voor het bestemmingsplan gehandhaafd.*

- f. Op de kavel ten noorden grenzend aan de grijze silo zijn reeds bouwwerken aanwezig. Het ontbreken van een maximale bouwhoogte houdt hiermee geen rekening, derhalve dient hierop het ontwerp bestemmingsplan aangepast te worden. Reclamanten zijn er mee bekend dat de gemeente Deventer voornemens was de huidige planologische mogelijkheden voor het realiseren van woningen (in meerdere bouwlagen en een hoogte van circa 60 meter) ten noorden van de grijze silo te beëindigen. Overeenkomstig aan de hier aan gekoppelde afspraken verzoeken wij de gemeente een enkele woning, met behoud van de kenmerkende doorzichten in het silogebied, ook in het toekomstige bestemmingsplan mogelijk te laten. Dit kan ook door 3.2.2.c aan te passen overeenkomstig aan het vigerende bestemmingsplan regel 5.2.2.c "de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 14 m bedragen, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid".

Ad f beantwoording

*Abusievelijk is de bepaling 5.2.2.c uit het vigerende bestemmingsplan niet in deze herziening opgenomen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling geweest om deze bepaling wel op te nemen aangezien hiermee ook de hoogte van bouwwerken buiten het bouwvlak wordt geregeld, gelijk aan het bestemmingsplan Havenkwartier. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Hiermee geeft dit bestemmingsplan dezelfde mogelijkheden als het bestemmingsplan havenkwartier.*

- g. Reclamanten verzoeken de gemeente aan 3.2.2. toe te voegen dat gebouwen en bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat toekomstige onderhoud aan de grijze silo incl. fundering en (telecom)installaties vanuit alle windrichtingen mogelijk is en blijft (kwalitatieve verplichting).

Ad g beantwoording

*Met dit bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier. Ook in dit laatste bestemmingsplan is er geen specifieke regeling gemaakt voor situering van bouwwerken gericht op onderhoud van gebouwen. De gemeente is van mening dat dit niet expliciet geregeld hoeft te worden. In geen van de bestemmingsplannen in Deventer wordt dit zodanig geregeld en als probleem naar voren gekomen. Bij vergunningverlening kan hier voldoende op worden gestuurd.*

- h. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van de Bestaande bebouwing (Zwarte silo, Bella Machina, Machinefabriek Eijsink) en vier bestaande woningen en Nieuwe bebouwing: De "ligger" op de kade (16 woningen) en een uitbreiding van de grijze silo door 24 gestapelde woningen tegen en deels in de silo te bouwen. De MS Oosterkim en (wacht)schepen ontbreken daar overigens in. Duidelijk is dat de gemeente een substantiële toename van bebouwing, functies en woningen opteert, onduidelijk is echter in hoeverre het gebied/de omgeving deze parkeerdruk aan kan

als gevolg van deze ambities. De haalbaarheid daarvan wordt niet aangetoond in het ontwerp bestemmingsplan. Reclamanten spreken hierbij hun zorgen hierover uit.

#### Ad h beantwoording

*Het Havenkwartier onderscheidt zich als een gebied waar veel mogelijk is en veel ruimte wordt geboden aan experimenten en nieuwe werkconcepten. De toekomstige parkeerbehoefte is daarom niet goed voorspelbaar. Voor het Havenkwartier is daarom een parkeerstrategie opgesteld met als uitgangspunt dat het parkeren binnen het gebied wordt opgelost. Deze strategie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en inmiddels opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Bij elk nieuw initiatief conform deze strategie gekeken naar de parkeerbehoefte en de mogelijkheden om dit in te vullen. De regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, waardoor het gemeentelijk parkeerbeleid dat ook van toepassing is op het Havenkwartier uitgangspunt is bij nieuwe initiatieven. Hiermee is voldoende zekerheid dat nieuwe initiatieven geen onevenredige parkeeroverlast zullen veroorzaken.*

#### Conclusie

De zienswijze van reclamanten geeft op een aantal voorgenoemde punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **2.2 Zienswijze 2**

### **Samenvatting**

- a. Gezien het feit dat reclamanten met de Oosterkim in de eerste havenarm liggen onder het Elevator gebouw voorzien reclamanten dat zij, met het oog op de exploitatie van het schip als Bed & Breakfast en feestlocatie, mogelijk overlast gaan veroorzaken aan toekomstige bewoners, mocht dit kavel pal naast het schip worden gerealiseerd. De situatieschets van het bouwperceel, zoals weergegeven op de tekeningen, lijkt zelfs deels de huidige ligplaats van de Westereinder (bedrijfsmatige woning) te overlappen. Ook met het oog op de verruimde (losgelaten) openingstijden voor de horeca in het Havenkwartier kunnen reclamanten zich niet voorstellen dat direct aanwonenden geen overlast zullen ondervinden van geluid, hetgeen de verstandhouding in gevaar zou kunnen brengen. Met betrekking tot het karakter van de appartementen (luxere / duurdere segment) is dat in het geheel niet ondenkbaar. Reclamanten omarmen het idee van woonruimte in het Havengebied, daar het de levendigheid van het gebied benadrukt en het een mooie samensmelting van het gebied vormt (wonen /werken / horeca, gecombineerd met een industrieel karakter). Echter direct grenzend aan ons schip voorzien wij hierin een probleem. We zouden dan ook graag zien dat de gemeente dat risico in ogenschouw neemt.

#### Ad a beantwoording

*De visie voor het gebied Havenkwartier is gericht op een zo'n groot mogelijke functiemenging. Om dit mogelijk te maken is bijvoorbeeld de regel dat zware horecafuncties niet mogelijk worden gemaakt nabij aangrenzende woonfuncties. Gericht op de functiemenging zijn lichte horecafuncties in dit gebied wel goed te verenigen met woonfuncties. Hierdoor is de horecafunctie voor de locatie van reclamanten, dat ligt in het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier, ook beperkt tot maximaal horeca categorie 2. Dit zijn de lichtere horecafuncties die doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken. Het nieuwe bestemmingsplan maakt hier geen verandering in. Ook onder het vigerende bestemmingsplan waren deze functies naast elkaar al mogelijk. De gemeente deelt de zienswijze van reclamanten hierdoor niet.*

- b. Momenteel ligt het schip de Oosterkim in een afgelegen hoek van het Havenkwartier. Dit biedt ruimte voor rust en afzijdigheid, een aspect dat veel van de gasten van reclamanten als een voordeel ervaren. Momenteel vormt de locatie van de Oosterkim een soort van vrijplaats waar niemand hinder ondervindt van de aanwezigheid van de gasten en vice versa. Zodra hoogbouw plaats vindt aangrenzend aan de ligplaats vervalt dit aspect. Hierdoor zal een deel van de gasten de locatie als vrijplaats niet meer herkennen en telt dit unique selling point niet meer mee in de keuze voor een verblijfplaats. Daardoor onderscheiden wij ons niet meer van

andere locaties en bestaat een grotere kans dat gasten niet meer voor de Oosterkim zullen kiezen. Direct gerelateerd daar aan schatten reclamanten in dat de omzet zal afnemen.

Ad b beantwoording

*Reclamanten zijn op de hoogte dat het gehele gebied Havenkwartier de komende jaren getransformeerd wordt. Het bestemmingsplan Havenkwartier is hierop gericht en biedt hiervoor ook ruime mogelijkheden. Er zullen steeds nieuwe initiatieven komen waarvan op voorhand nu nog niet is te zeggen hoe deze de omgeving zullen transformeren. Natuurlijk wordt bij nieuwe initiatieven goed gekeken naar bestaande situaties en belangen, maar duidelijk is en was dat de huidige omgeving zal veranderen. Het is met dit nieuw bestemmingsplan mogelijk gemaakt om bebouwing te realiseren tot een maximale hoogte van 24 meter. Het huidige bestemmingsplan laat 14 meter toe. De gemeente is echter van mening dat deze hoogte niet zodanig is dat door het vaststellen van het bestemmingsplan er onevenredige gevolgen optreden voor reclamanten. Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan dan bestaat er de mogelijkheid om een planschadeverzoek te doen.*

- c. Gelet op de voorgenomen hoogbouw van de te realiseren woningen voorzien reclamanten een grote inbreuk op hun privacy, alsmede die van hun gasten. Vanuit een hoger complex met meerdere appartementen kijkt men dan volop op zowel het dek van de Oosterkim als de Westereinder. Hiertoe zullen reclamanten zichzelf en hun gasten zich minder comfortabel voelen in hun eigen leefomgeving door het idee constant bekeken te (kunnen) worden.

Ad c beantwoording

*Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder b. Zoals ook bij de reclamanten van zienswijze 1 onder b is aangegeven is gezien de geschetste bezwaren die een hogere maatvoering nu zou opleveren besloten om de afwijkingmogelijkheid voor een hoger gebouw tot maximaal 50 meter te schrappen.*

- d. Aansluitend op punt 2 zien reclamanten in de realisatie van hoogbouw, aangrenzend aan hun bedrijf en hun woning, daarin een beperking van het woongenot ontstaan. Mede door de mogelijkheid tot hoogbouw zal een deel van hun uitzicht gaan bestaan uit appartementen in plaats van karakteristiek industrieel erfgoed, één van de redenen waarom reclamanten zich graag in het Havenkwartier hebben willen vestigen.

Ad d beantwoording

*De gemeente is van mening, zoals ook aangegeven bij de beantwoording van de zienswijze van reclamanten 1 dat door het nieuwe bouwvolume te situeren (na) bij het elevatorgebouw er de cultuurhistorische betekenis van het elevator gebouw niet te niet wordt gedaan. Er ontstaat een duidelijke samenhang tussen de grijze silo, zwarte silo en het nieuwe bouwvolume. De functionele relatie tussen de silo's en het elevatorgebouw zoals die in het verleden bestond wordt daarmee duidelijk zichtbaar gemaakt. Het nieuwe bouwvolume moet samen met de transportbanden, grijze silo en zwarte silo een drie-eenheid vormen. Het elevatorgebouw moet met respect voor de cultuurhistorische betekenis ervan worden ingepast in deze drie-eenheid. Het elevator gebouw bestaat uit een machine (elevator) die voor het transport (laden / lossen) van bulk (graanproducten / veevoer) diende. Deze elevator is omhuld door een dunne bouwkundige schil.*

*Met name de elevator zelf (de machine) is samen met de transportbanden van cultuurhistorische betekenis, waarbij het essentieel is dat de verbinding en relatie met de bestaande silo's zichtbaar is. De insteek is om de machine (elevator) en de transportbanden te integreren in het ontwerp en als bron van inspiratie te gebruiken voor het nieuw te ontwikkelen bouwvolume, en vooral het oorspronkelijke verhaal (transport en opslag van agrarische bulkgoederen) weer afleesbaar te maken. Het nieuwe bouwvolume kan daarmee ook als nieuwe bouwkundige schil voor de elevator machine fungeren, waardoor de machine beter zichtbaar gemaakt kan worden.*

*Met betrekking tot de zienswijze van reclamanten dat hun woongenot wordt beperkt wordt verwezen naar de beantwoording onder sub b.*

- e. Daarnaast vermoeden reclamanten dat het aantal verkeersbewegingen voor hun schip zullen toenemen en er, naast de realisatie FoodDock, mede door deze herziening van het

bestemmingsplan, meer druk zal komen te liggen op de parkeergelegenheid in het gebied en voor onze deur.

#### Ad d beantwoording

*Het Havenkwartier onderscheidt zich als een gebied waar veel mogelijk is en veel ruimte wordt geboden aan experimenten en nieuwe werkconcepten. De toekomstige parkeerbehoefte is daarom niet goed voorspelbaar. Voor het Havenkwartier is daarom een parkeerstrategie opgesteld met als uitgangspunt dat het parkeren binnen het gebied wordt opgelost. Deze strategie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en inmiddels opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Bij elk nieuw initiatief conform deze strategie gekeken naar de parkeerbehoefte en de mogelijkheden om dit in te vullen. De regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, waardoor het gemeentelijk parkeerbeleid met de specifieke parkeerstrategie voor het Havenkwartier uitgangspunt is bij nieuwe initiatieven. Hiermee is voldoende zekerheid dat nieuwe initiatieven geen onevenredige parkeeroverlast zullen veroorzaken.*

#### Conclusie

De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **2.3 Zienswijze 3**

#### **Samenvatting**

- a. Met de SIED is vooroverleg geweest aan de hand van de plattegrond. Toen is gesproken over een bouwblok ter hoogte van het Elevatorgebouw en de eventuele hoogte ervan. Op de plantekening is 20 meter opgenomen met een bebouwing van 50%. Een variant met een hogere maar slankere bebouwing is aan de orde geweest en stuit in principe bij de SIED mits goed ingepast niet op bezwaren. De maximale hoogte van 50 meter is in dat vooroverleg niet concreet genoemd en stuit bij hen wél op bezwaar. Dat bezwaar is gelegen in het feit dat bebouwing op deze plek in onze visie qua hoogte moet passen binnen de bestaande verhoudingen waarbij de Grijsze Silo duidelijke de hoogste moet zijn en als zodanig zichtbaar moet blijven. Een maximale hoogte tussen die van de Grijsze en de Zwarte Silo in (globaal het gemiddelde van beide) kunnen we ons wel voorstellen.

#### Ad a beantwoording

*Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze heeft de gemeente nader onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de gewenste stedenbouwkundige opzet ook te realiseren is indien de hoogte maximaal 24 meter bedraagt. Gezien de geschetste bezwaren die een hogere maatvoering nu zouden opleveren is besloten om de afwijkingsmogelijkheid voor een hoger gebouw tot maximaal 50 meter te schrappen. Om flexibiliteit te behouden is tien procent afwijken mogelijk gehouden. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder b bij reclamanten 1.*

- b. Met de voorstellen voor behoud van het interieur van het Elevatorgebouw kunnen wij instemmen onder de voorwaarde dat dit interieur van buitenaf (ook vanaf het water) goed zichtbaar blijft. Wat wij missen is duidelijke garanties voor het behoud van de horizontale transportverbindingen tussen Zwarte Silo, Grijsze Silo en Elevatorgebouw. Deze verbindingen zijn een essentieel onderdeel van het silocomplex.

#### Ad b beantwoording

*Door de horizontale transportverbindingen wordt de samenhang tussen de Zwarte Silo, Grijsze Silo en Elevatorgebouw benadrukt. Het behouden van deze onderlinge relatie is een streven. Dit wil echter niet zeggen dat dit enkel te realiseren is met de huidige transportverbindingen. Hierdoor is de gemeente van mening dat behoud van deze huidige verbindingen niet in de regels van het bestemmingsplan hoeft te worden voorgeschreven. Door een duidelijke beschrijving van de benodigde samenhang bij nieuwe initiatieven in de toelichting en beeldkwaliteitplan, en het feit dat de gemeente door haar grondpositie kan sturen, is er voldoende mogelijkheid om op een bepaalde wijze deze relatie te behouden.*



*Bovendien sluit dit aan bij het huidige bestemmingsplan Havenkwartier omdat deze transportbanden in het huidige bestemmingsplan ook niet als karakteristiek zijn bestemd en als zodanig opgenomen in de regels.*

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft op aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.