

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Reactienota Zienswijzen Visie op hoger bouwen in Deventer

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 5-03-2024

Notanummer : 2024-204

Datum : 5-03-2024

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Reactienota Zienswijzen\_Visie op hoger bouwen in Deventer\_.docx, Reactienota Zienswijzen\_Visie op hoger bouwen in Deventer\_wijzigingen geel gearceerd.docx

### Parafering

<li>28-02-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 01-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

B & W d.d.: 5-03-2024

### Besluit

1. Bijgevoegde aangevulde reactienota zienswijzen Visie op hoger bouwen in Deventer ter vaststelling aan de raad aan te bieden

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

In de reactienota zienswijzen Visie op Hoger bouwen in Deventer (Nota 2024-78) zijn de zienswijzen van twee indieners per abuis niet opgenomen. Dit betreft een unieke zienswijze en een gelijke zienswijze (hittestress/swipocratie) die ook al door andere mensen is ingediend en al was beantwoord in de reactienota. De unieke zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Visie op hoger bouwen in Deventer.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

### Kader

**Betrokken partijen en participatie**

**Toelichting op participatiebeleid**

**Argumenten voor en tegen**

**Financiële consequenties en dekking**

**Openbaarmaking en communicatie**

**Aanpak en uitvoering**

# Reactienota Zienswijzen

## Visie op hoger bouwen in Deventer

Gemeente Deventer  
Februari 2024

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER .....	3
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERP VISIE OP HOGER BOUWEN IN DEVENTER.....</b>	<b>4</b>
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	4

# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 28 november 2023 besloten de ontwerp Visie op hoger bouwen in Deventer ter inzage te leggen. Dit ontwerp heeft van woensdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen, conform afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.

Tegen het plan zijn 28 geldige zienswijzen ingediend.

Eén zienswijze was niet ontvankelijk (geen inwoner van Deventer), een andere zienswijze bestond uit de mededeling geen reacties/zienswijze te geven.

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

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in de Visie op hoger bouwen aangebracht.

Ook is een ambtelijke wijziging gedaan om de duidelijkheid te vergroten.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

1. Bladzijde 18: aanpassen onderschrift bij het kaartje met zichtassen zodat duidelijk wordt dat het om zowel de Lebuinuskkerk als om de Bergkerk gaat;
2. Verduidelijken verschillende passages zodat geen misverstand kan ontstaan over de status van de Visie op hoger bouwen in Deventer (*hoofdstuk 2: titelblad inleiding op drie genoemde ambities, hoofdstuk 5: Visiekaart, inleiding één na laatste alinea*);
3. In hoofdstuk 6 Hoogbouw Effect Rapportage onder Zon- en schaduwwerking specifiek ingaan op hittestress: *In de HER wordt onderbouwd wat het effect van de ontwikkeling is op de hitte en koelte in de directe omgeving. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van hitte en koeltekaarten van de gemeente Deventer. Op die manier wordt inzichtelijk of er effect op hittestress zal ontstaan en welke mogelijkheden gebruikt worden om hittestress tegen te gaan*;
4. Toevoegen aan hoofdstuk 6 Hoogbouw Effect Rapportage/Cultuurhistorische context waarom de drie genoemde zichtlijnen relevant zijn;
5. Toevoegen aan hoofdstuk 6 Hoogbouw Effect Rapportage/Cultuurhistorische context dat indien de situatie daarom vraagt, andere relevante zichtlijnen dienen worden meegenomen;
6. Toevoegen aan hoofdstuk 6 Hoogbouw Effect Rapportage/Cultuurhistorische context dat op projectniveau de definitieve beoordeling plaatsvindt of en hoe hoogbouw uitgevoerd wordt.

Ambtshalve wijziging ter verduidelijking:

7. Hoofdstuk 7 Gebruik van de visie; Verwijderen van de opsomming met het oog op opname in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Hier wordt in het raadsvoorstel op ingegaan. Dat is een betere plek dan in de visie.

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op de ontwerp Visie op hoger bouwen in Deventer. Per zienswijze is hieronder een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief*).

## 2 Zienswijzen ontwerp

### Ingediende zienswijzen

De ontwerp Visie op Hoger Bouwen in Deventer heeft ter inzage gelegen van woensdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024.

Binnen deze termijn zijn 28 geldige zienswijzen binnengekomen: de zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, voorzien van de benodigde gegevens en worden als ontvankelijk beschouwd.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

#### Indiener 1

##### Samenvatting zienswijze

De indiener geeft aan: "geweldig plan, meer hoogbouw voegt veel toe aan de stad zonder de leefbaarheid aan te tasten. Probeer in de uitvoering zo veel mogelijk het autoverkeer te weren."

##### **Beantwoording:**

Dank voor het compliment. Wij denken dat met inachtneming van de visie, hoogbouw inderdaad veel kan toevoegen aan Deventer.

We nemen kennis van uw oproep om autoverkeer te weren.

##### **Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding de ontwerp visie aan te passen.

#### Indiener 2 niet ontvankelijk: geen inwoner Deventer

#### Indiener 3

##### Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt aandacht voor de positie van de Bergkerk, en met name de skyline ten zuiden van het beschermd stadsgezicht (zicht vanuit zuiden op Bergkerk).

##### **Beantwoording:**

*Hoewel geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht, krijgt het deel van de skyline ten zuiden van het beschermd stadsgezicht in de ontwerpvisie de aandacht die het verdient. Dit deel valt binnen het gebied "binnenstad buiten het beschermd stadsgezicht" zoals in de ontwerpvisie beschreven op pagina 36. Hier is bebouwing boven de 31 meter niet toegestaan. Bebouwing tot en met 31 meter (middelhoog) is alleen mogelijk als het zicht op bestaande iconen binnen het beschermd stadsgezicht zoals de Lebuinuskkerk en Bergkerk niet wordt verstoord. Zodoende wordt rekening gehouden met de unieke opbouw van dit deel van de binnenstad. We begrijpen dat het kaartje met zichtassen op blz. 18 tot verwarring kan leiden omdat het onderschrift alleen naar de Lebuinuskkerk verwijst.*

##### **Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding om het onderschrift bij het kaartje met zichtassen op pagina 18 aan te passen zodat duidelijk wordt dat het om zowel de Lebuinuskkerk als om de Bergkerk gaat.

#### Indiener 4 (gebiedscorporatie de Rozengaard i.o.)

##### Samenvatting zienswijze

De zienswijze betreft niet het principe van hoger bouwen op zich. Mits zorgvuldig bepaald, kan hoogbouw een bijdrage leveren aan het creëren van voldoende woonruimte.

De zienswijze betreft het gebied de Rozegaard, dat indiener aanduidt als natuurgebied en dat in gemeentelijke documenten vaak als volkstuinencomplex wordt aangeduid (overeenkomstig de planologische situatie)

De zienswijze richt zich op:

1. Het aanduiden van de betreffende locatie. Het al bestempelen van het terrein als hoogbouwlocatie is niet in overeenstemming met de open verkenning zoals die is voorgesteld. Men geeft aan dat de visie op hoger bouwen niet alleen richting geeft aan het principe van hoger bouwen, maar ook op de genoemde locaties. Het beleid ten aanzien van deze locatie is daarom onzorgvuldig.
2. Indiener wijst op het voorwoord van de ontwerp visie waarin staat dat de gemeente onderbouwt op welke locatie we met ambitie de hoogte op willen zoeken. Er wordt gesproken over onderbouwen en niet van onderzoek en participatie. Initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen kunnen volgens de indiener vervolgens onderbouwen met toetsbare argumenten en een toelichting waarom de gevonden waarden resulteren in een passende bouwoplossing. De indruk wordt gewekt dat een verkenning slechts kan resulteren in woningbouw. De initiatiefnemer, NS vastgoed, hoeft alleen een onderbouwing te geven voor besluitvorming in de gemeenteraad.
3. Het ontbreken van participatie en het niet in lijn handelen met afspraken over participatie. In 2021 heeft de wethouder aangegeven samen op te trekken met de Gebiedscorporatie i.o. met het verder verkennen van de onderzoeksvraag zoals verwoord in het informatiedocument van de Gebiedscorporatie. Hierin worden de drie genoemde ontwikkelingslijnen woningbouw, natuurontwikkeling en ontmoeten en recreatie in ieder geval meegenomen. Het al kiezen voor woningbouw is strijdig met de toezegging in de raadsmededeling en staat los van bestaand beleid en de genoemde ontwikkelingslijnen. In een rondleiding in het gebied gaf de wethouder aan graag een open communicatiebeleid te willen voeren. Het opnemen van hoogbouw en niet informeren voelt als door de strot duwen.
4. De Visie op hoger bouwen in Deventer is in strijd met huidig beleid, zoals het bestaande beleidsplan Voorstad Oost (wijkvisie). Het bebouwen van het enige stuk groen in de wijk wat de potentie heeft voor recreatie, ontmoeting, zinvolle dagbesteding en natuurbeleving is een inbreuk op het beleid en blokkeert een ontwikkeling ten gunste van de wijk.
5. Er zijn talloze tegenstrijdigheden op andere beleidsterreinen, zoals de gevaarzone rond het spoor, het tegengaan van hittestress, het vasthouden van water waar de regen valt, het groenbeleid, het voornemen om 10% van het stedelijk oppervlak uit boom te laten bestaan en het vergroten van de biodiversiteit. Ook de invloed op de verkeerscongestie op de Brinkgreverweg en Rielierweg zal desastreus zijn.
6. De aanduiding van deze locatie sluit aan op de ambitie van verantwoorde groei, maar is tegenstrijdig aan de ambities van levendige stad en gezonde toekomst.

Concluderend verzoekt indiener de locatie Rozegaard niet op te nemen in de Visie op hoger bouwen in Deventer en samen de handen ineen te slaan en een visie op de locatie te ontwikkelen die recht doet aan de potentie van het terrein en het belang van de wijk Voorstad Oost.

### **Beantwoording:**

1. De Visie op hoger bouwen geeft indiener kennelijk de indruk dat er keuzen voor woningbouw en bouwhoogtes worden gemaakt in de Visie op hoger bouwen in Deventer. Dat is niet zo. De Visie op hoger bouwen in Deventer geeft geen keuzes of bouwtitel voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Visie op hoger bouwen geeft aan waar vanuit ruimtelijke optiek hoger bouwen aan de orde kan zijn. In de toelichting op de visiekaart is gesteld dat de categorie van hoger bouwen alleen mogelijk is als aan de juiste voorwaarden wordt voldaan. Ook wordt getoetst aan de zes principes. In hoofdstuk 7 gebruik van de visie is dit ook duidelijk verwoord. De visie op hoger bouwen geeft mogelijkheden aan voor hoger bouwen die de komende tijd ingevuld kunnen gaan worden door initiatiefnemers. De reguliere ruimtelijke procedures zullen

te allen tijde gevolgd moeten worden. Een zorgvuldige inpassing is hierbij altijd van toepassing ook vanuit andere beleidskaders.

2. Inhoudelijk geldt hier hetzelfde als hierboven gesteld. De indiener geeft passages in de ontwerpvisie waar dit mogelijk niet duidelijk genoeg is opgenomen. Deze passages zullen worden bezien en indien nodig verduidelijkt.
3. De Visie op hoger bouwen geeft aan dat vanuit ruimtelijke optiek hoger bouwen aan de orde kan zijn. Hierin wordt geen keuze gemaakt voor woningbouw op de betreffende locatie of de hoogte van woningbouw.  
Bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief de Kien door de Raad eind 2021 is de zoekopdracht voor deze locatie als volgt geformuleerd; *“Hoe kan de gebiedsontwikkeling de wijk (Voorstad) en de Kien en Deventer in totaliteit versterken in brede zin vanuit het perspectief vanuit natuurontwikkeling, versterken van de sociale cohesie, ontmoeting, recreatie, woningbouw en kwaliteit van leven?”*  
Dat er vanuit ruimtelijke optiek sprake kan zijn van hoger bouwen sluit aan bij de ontwikkelingslijn wonen en geeft ook ruimte voor de overige genoemde thema's zoals ontmoeting, natuur- en groenontwikkeling, versterken van openbare collectieve ruimte voor ontmoeting, sociale cohesie en bijvoorbeeld maatschappelijke functies. Zowel door de eigenaar en initiatiefnemer van de mogelijke ontwikkeling als door de Gemeente is ingezet op participatie en het scherper krijgen van gewenste randvoorwaarden breder vanuit de buurt, wijk en de stad. Het Voor Elkaar Team is hier in 2023 bij betrokken.  
Voor ruimtelijke initiatieven geldt het participatiebeleid van de gemeente Deventer, benoemd in de Wegwijzer Participatie; onder andere gebaseerd op de Omgevingswet
4. De Visie op hoger bouwen in Deventer is in strijd met huidig beleid, zoals het bestaande beleidsplan Voorstad Oost (wijkvisie).  
De visie op hoger bouwen geeft mogelijkheden aan voor hoger bouwen die de komende tijd ingevuld kunnen gaan worden door initiatiefnemers. De Visie geeft geen recht op een bouwtitel, de reguliere ruimtelijke procedures zullen te allen tijde gevolgd moeten worden. Een zorgvuldige inpassing is hierbij altijd van toepassing ook vanuit andere beleidskaders en op basis van de door de Gemeenteraad benoemde zoekrichtingen, waarin het versterken van de wijk Voorstad nadrukkelijk is opgenomen.
5. Wat betreft de samenhang met diverse beleidsterreinen zal in de planvorming voor een locatie met de verschillende beleidsterreinen rekening gehouden worden. Hiervoor worden de reguliere trajecten doorlopen. Vaak wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt via een wijziging van de Omgevingsvisie of het verlenen van een Omgevingsvergunning. Hierbij gelden wettelijke eisen voor onderbouwing van een besluit en afweging van belangen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling zal, ook in Voorstad Oost, ingegaan moeten worden op de regelgeving en ambities van de gemeente Deventer en andere overheden. Onderbouwd zal moeten worden dat een ontwikkeling gebaseerd is op een goede afweging en beleidsmatige kaders.
6. De drie genoemde ambities geven in algemene zin aan waar de gemeente Deventer voor staat en geven daarmee de bredere context aan. Deze worden gespecificeerd in de zes principes voor hoger bouwen in Deventer. Een voorstel voor een ruimtelijke ontwikkeling met een hoogte accent zal in moeten gaan op deze principes. Dit zorgt ervoor dat bij besluitvorming over concrete ruimtelijke ontwikkelingen deze ruimtelijke principes expliciet worden meegenomen.

### **Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding om verschillende passages te verduidelijken zodat geen misverstand kan ontstaan over de status van de Visie op hoger bouwen in Deventer (*hoofdstuk 2: inleiding op drie genoemde ambities, hoofdstuk 5: Visiekaart, inleiding voorlaatste alinea*)

### **Indiener 5**

#### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze richt zich op:



1. Indiener stelt dat woontorens schade aanbrengen aan het Deventer stadsbeeld;
2. Indiener stelt dat woontorens niet passen rondom het historisch stadscentrum van Deventer;
3. Daarnaast geeft indiener aan dat de aantallen woningen ook kunnen worden gerealiseerd zonder hoogbouw;
4. Ook wordt in de zienswijze ingegaan op het proces rondom de geplande woontoren aan de Handelskade.

**Beantwoording:**

1. *De ontwerp visie onderkent dat hoogbouw in de vorm van woontorens schade kan aanbrengen aan het Deventer stadsgezicht door juist zorgvuldig om te gaan met het beschermd stadsgezicht, hierbinnen is de "Deventer Laag" tot en met 16 meter het uitgangspunt. Ook is de Hoogbouw Effect Rapportage een middel om hierop te sturen;*
2. *Met een OV-knooppunt, werkgebieden, en onderwijs- en centrumvoorzieningen op loopafstand leent de schil rondom de historische binnenstad zich goed voor verdichting en functiemenging. Door compacter en hoger te bouwen, gebruiken we de beschikbare ruimte efficiënt. De ontwerp visie stelt strenge voorwaarden aan de ruimtelijke kwaliteit en de toegevoegde waarde van hoger bouwen, bij alle initiatieven voor hoger bouwen wordt altijd een gedegen ruimtelijke analyse gevraagd en zijn de 6 principes van toepassing voor hoger bouwen met een Deventer karakter zoals beschreven in hoofdstuk 4. Voor initiatieven met een bouwhoogte vanaf 31 meter geldt eveneens een zorgvuldige afweging op basis van een verplicht uit te voeren Hoogbouw Effect Rapportage. Onderdeel hiervan is onder andere het in beeld brengen van schaduw- en windhinder en het in beeld brengen van de invloed van de ontwikkeling op het beschermd stadsgezicht;*
3. *Door compacter en hoger te bouwen kan worden bijgedragen aan de woningbouwopgave. Dit kan op verschillende manieren worden ingevuld; door het uitbreiden van de "Deventer Laag", door bestaande gebouwen met 1 of 2 lagen op te toppen of door middelhoog of hoogbouw(+) toe te passen. De ontwerpvisie stelt daarmee hoogbouw niet als doel maar als middel. Het doel is uiteindelijk om de benodigde groei van wonen, werken en andere voorzieningen te faciliteren, de leefbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen. En tegelijkertijd willen we de ruimtelijke kwaliteit versterken;*
4. *Het proces rondom de geplande woontoren aan de Handelskade staat los van de totstandkoming van de ontwerp visie op hoger bouwen. De Visie op hoger bouwen gaat niet in op trajecten waarvoor al uitgangspunten zijn vastgesteld.*

**Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp visie

**Indiener 6 Niet ontvankelijk: mededeling dat geen reactie of zienswijze wordt ingediend**

**Indiener 7, 11, 12, 15, 17, 20, 21, 24, 25, 27**

**Samenvatting zienswijze**

De indiener vraagt aandacht voor de ernstige tekortkomingen in het gebruikte participatie onderzoek 'swipocratie'. Indiener geeft aan dat participatie vraagt om het samen keuzes maken met burgers. Daarbij wordt geciteerd uit het bestuursakkoord: 'daarbij willen we onze inwoners betrekken en onverminderde aandacht hebben voor de kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken'. Het Swipocratie onderzoek vertoont volgens indiener ernstige gebreken: de vragen zijn suggestief en sturend, Swipocratie biedt geen solide basis voor besluitvorming. De gemeenteraad wordt gevraagd te overwegen of dit onderzoek wel de juiste basis geeft voor het vaststellen van de ontwerpvisie op hoger bouwen. Indiener verzoekt de gemeenteraad de ontwerpvisie op hoger bouwen niet vast te stellen voordat serieuze, onafhankelijke en kwalitatieve burgerparticipatie heeft plaatsgevonden.

**Beantwoording:**

*In het participatieverslag wordt ingegaan op de wijze waarop inwoners en belanghebbende betrokken zijn in het traject van de Visie op hoger bouwen in Deventer.*

*Bij de participatie is het participatiebeleid van de gemeente Deventer gehanteerd. De participatie is breder dan het instrument Swipocratie.*

*Het traject voor de Visie op hoger bouwen is gestart met interviews met organisaties die deskundig zijn op het gebied van gebiedsontwikkeling en hoger bouwen. De aanbevelingen zijn verzameld in een document "Uitgangspunten Hoogbouw Deventer". Vervolgens is een seminar 'De diepte in over hoogte' georganiseerd door de gemeente. Hier zijn specifieke doelgroepen voor uitgenodigd zoals kennisorganisaties.*

*Over de hoofdlijnen van de ontwerpvisie op hoger bouwen is een inloopbijeenkomst georganiseerd. De redeneerlijn in de ontwerpvisie werd herkend door veel bezoekers. Daarnaast is separaat overleg geweest met erfgoedinstanties en de Planadviesraad.*

*Het instrument swipocratie is te zien als een brede, laagdrempelige meningpeiling. Hier zijn bijna 4.000 reacties op gekomen. De waarde van dit instrument is relatief: het is geen (representatief) referendum. Wel geeft het inzicht in meningen die bestaan. Bijvoorbeeld over hoogbouw in algemene zin, de relatie met buitengebied, gebieden die voor de hand liggen voor hoogbouw en een reactie op wat passende bouwhoogtes kunnen zijn voor plekken in de stad of in dorpen.*

*De resultaten van dit instrument zijn niet gebruikt als onderbouwing van beleidskeuzes in de ontwerpvisie op hoger bouwen in Deventer. Daar leent het instrument zich ook niet voor. Wel is het geschikt om een bredere groep te betrekken bij dit beleidsdocument dan de gebruikelijke groepen die reageren op beleidsdocumenten.*

*De vraagstelling is dusdanig opgesteld dat dit uitlokt om of naar links of naar rechts te swipen (mee eens dan wel niet mee eens).*

#### **Conclusie:**

Gelet op de beperkte betekenis van het instrument voor de inhoud van de visie en in het participatieproces geeft de zienswijze geen aanleiding de Visie op hoger bouwen of het besluitvoorstel aan te passen.

#### **Indiener 8, 9, 10, 13, 14, 18, 19, 23, 25, 28**

##### **Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft aan nabij voorziene en geplande hoogbouw te wonen zoals aangegeven op de visiekaart Hoger bouwen in Deventer.

Indiener geeft aan vaker de gevolgen te ervaren van langdurig hete periodes. Het lijkt de indiener dat de visie op hoger bouwen onvoldoende rekening houdt met de impact van hoger bouwen op hittestress in de stad. Hittestress kan leiden tot thermisch discomfort, gezondheidsproblemen en sterfte.

Indiener verzoekt de gemeenteraad om de specifieke eisen behorend bij een vooronderzoek bij hoogbouw uit te breiden. Waarbij niet alleen de effecten per plan maar van een heel ontwikkelgebied worden bekeken. De gemeente Deventer zou moeten streven naar een maximale gevoelstemperatuur van 29-35 graden Celsius, waarbij de perceptie warm is en we spreken van matige hittestress.

##### **Beantwoording:**

*Hittestress is een wezenlijke opgave voor de gemeente. We streven ernaar om de gevoelstemperatuur (zoveel mogelijk) te beperken ten opzichte van de omgeving (beperking van het stedelijk hitte-eiland effect). Het gaat dan vooral om het tegengaan van warmte die door gebouwen en bestrating wordt vastgehouden en de zorg voor aanwezigheid van koelere plekken. De focus ligt daarbij op het voorkomen van hitte in gebouwen bij nieuwbouw en zorgen voor voldoende groen in bestaand en nieuw stedelijk gebied. In stedelijk gebied willen we voldoende schaduwplekken in de openbare ruimte waar de temperatuur onder de 35 graden blijft. Schaduw kan komen door de aanwezigheid van bomen, maar ook door schaduwwerking van gebouwen. Daarnaast stimuleren we inwoners om zelf een groene tuin aan te leggen met schaduw van bomen. In de visie is daarom zorg voor voldoende groen, waarbij ook gevelgroen genoemd wordt, één van de uitgangspunten. In de planvorming van nieuw stedelijk gebied worden verder uitgangspunten meegegeven als het voorkomen van hittestress door het zo min mogelijk toepassen van verharding, oftewel meer bomen*

en begroeiing en het warmtewerend ontwerpen van de oppervlakte op maaiveld en van het gebouw (groen, bomen, groene gevels en dak).

Ook wordt met zorgpartijen gewerkt aan een lokaal hitteplan, waarin aandacht is voor de effecten van hittestress op kwetsbare mensen en hoe negatieve effecten tegen te gaan.

**Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding om bij de eisen voor de Hoogbouw Effect Rapportage specifiek in te gaan op hittestress.

*In de HER wordt onderbouwd wat het effect van de ontwikkeling is op de hitte en koelte in de directe omgeving. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van hitte en koeltekaarten van de gemeente Deventer. Op die manier wordt inzichtelijk of er effect op hittestress zal ontstaan en welke mogelijkheden gebruikt worden om hittestress tegen te gaan.*

**Indiener 16**

**Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft aan de zienswijze van de gebiedscorporatie de Rozengard i.o te onderschrijven.

**Beantwoording:**

Zie beantwoording zienswijze 4

**Conclusie:**

Zie beantwoording 4

**Indiener 22**

**Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft aan verheugd te zijn dat eerder ingebrachte suggesties herkenbaar terugkomen in de ontwerp visie. Zoals de zorgvuldige inpassing van hoogbouw, behoedzaamheid bij het unieke stadsgezicht en hoogbouw als middel en niet als doel.

Indiener geeft de opvatting dat de concretisering van de uitgangspunten beter kan.

De zienswijze richt zich op:

1. Waarom zijn alleen gebouwen van 31 meter en hoger aan een Hoogbouw Effect Rapportage onderworpen?
2. Waarom zijn niet alle zichtassen op het kaartje op pagina 18 relevant, maar alleen 2 zichtassen?
3. Voortbouwend op de zichtassen uit het kaartje op pagina 18, kan een Hoogbouw Effect Rapportage op voorhand gemaakt worden voor het bestaand beschermd stadsgezicht, daarbij kan de grens van 31 meter worden losgelaten en vervangen door "zichtbaar vanuit één van de zichtassen".

**Beantwoording:**

1. *De ontwerpvisie stelt dat altijd een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) moet worden uitgevoerd bij ontwikkelingen die vallen binnen bijzondere en kwetsbare gebieden zoals het beschermd stadsgezicht, de dorpen en de stadsrand. Binnen deze gebieden geldt dus voor alle bouwhoogtes een HER. Daarnaast is een HER verplicht bij bebouwing die valt binnen de categorie hoogbouw en hoogbouw+, met een bouwhoogte hoger dan 31 meter. Deze bebouwing komt niet veel voor in Deventer en heeft een grote impact op de plek, omgeving en de stad. Dit is aanleiding om vanaf een bouwhoogte van 31 meter te spreken van hoogbouw in Deventer en hier de grens te leggen voor het opstellen van een HER.*
2. *De Ontwerpvisie geeft aan dat in ieder geval drie zichtassen van belang zijn bij de beoordeling van de impact van hoogbouw(+) op het beschermd stadsgezicht. Dit zijn de enige zichtlijnen waarbinnen het beschermd stadsgezicht frontaal en/of in haar volledigheid in beeld komt en waarbinnen hoogbouw(+) de grootste impact heeft. Het betreft hier de zichtlijnen vanuit het perspectief van de overzijde van de IJssel zowel ter plaatse van het **pontje** als de **Bolwerksweg** én vanaf de A1 ter plaatse van het **viaduct over de IJssel**. In de ontwerpvisie wordt aangegeven dat in geval van het beschermd stadsgezicht primair op de drie*

*belangrijkste zichtassen wordt getoetst. De zinsnede “in ieder geval” (pagina 43) betekent hier dat wanneer de situatie erom vraagt ook andere zichtlijnen kunnen worden toegevoegd aan de beoordeling.*

- 3. Op voorhand een HER uitvoeren op niveau van de gehele historische binnenstad ligt niet in lijn met de gedachte van de ontwerpvisie. De visie brengt kansen en beperkingen voor hoger bouwen op hoofdlijnen in beeld en geeft geen recht op een bouwtitel. Bij een kansrijk initiatief vindt op projectniveau de definitieve beoordeling plaats van kansen en beperkingen, waaronder de mogelijke impact op het beschermd stadsgezicht en de omgeving van het monument (conform Instructieregel artikel 5.130 lid 2 onder d onder 1<sup>o</sup> Besluit kwaliteit leefomgeving). Ook wordt dan getoetst aan flankerend beleid op gebied van onder andere woonprogramma, mobiliteit en cultuurhistorie. Bebouwing vanaf 31 meter heeft niet alleen impact op de binnenstad maar ook op de rest van de stad. Loslaten van deze grens zou betekenen dat voor hoogbouw(+) buiten de binnenstad geen HER hoeft te worden toegepast. Dit is ongewenst aangezien ook voor deze delen van de stad behoefte is aan sturing op hoger bouwen.*

#### **Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding tot het duidelijker beargumenteren waarom de drie genoemde zichtlijnen relevant zijn. Daarnaast geeft de zienswijze aanleiding om in de tekst aan te geven dat, indien de situatie daarom vraagt, andere zichtlijnen kunnen worden toegevoegd aan de beoordeling. Ook wordt in de tekst toegevoegd dat op projectniveau de definitieve beoordeling/besluitvorming plaatsvindt of en hoe hoogbouw uitgevoerd gaat worden.

#### **Indiener 26**

##### **Samenvatting zienswijze**

De indiener is als inwoner van Deventer erg te spreken over de Visie hoger bouwen in Deventer. Bijvoorbeeld hoe de geest van de stad wordt meegenomen kan worden in nieuwe plannen en hoe dergelijke architectuur Deventer naar een hoger plan kan tillen.

Indiener geeft aan dat de belangen van alle inwoners meegenomen moeten worden, er is veel behoefte aan woningen en de ruimte is beperkt. Hoger bouwen is de beste oplossing om meer mensen te huisvesten in onze mooie stad.

Het baart indiener zorgen dat bezwaren van individuen plannen voor velen kunnen vertragen. Huisvesting voor velen vindt indiener belangrijker dan bezwaren van enkelen.

##### **Beantwoording:**

Dank voor de complimenten voor de visie op hoger bouwen. We begrijpen uw zorgen voor voldoende huisvesting in Deventer. Hoogbouw kan bezwaren oproepen bij direct omwonenden. De Visie op hoger bouwen geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. De exacte afweging wat passend en gewenst is, zal per specifiek bouwproject gemaakt worden. Het is hierbij goed om notie te nemen van het belang van de woningzoekenden in Deventer.

##### **Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding de ontwerp visie te wijzigen.

#### **Indiener 29**

##### **Samenvatting zienswijze**

- Indiener wenst dat in de planfase van bouwprojecten al rekening wordt gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Deventer kan zich geen ‘lagere parkeernormen’ of ‘we gaan altijd uit van dubbel gebruik van parkeren’ veroorloven. Dit botst met de praktijk.
- Hoge gebouwen moeten vanuit ooghoogte worden ontworpen. Het straatniveau moet dan als 0-punt gelden voor de hoogte van een gebouw, en niet een aangebrachte verhoging van het maaiveld.

##### **Beantwoording:**

- *Het door de raad vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Deventer is leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van een adequaat*

aantal parkeerplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij OV (station) of ontwikkelingen voor bewoners die minder autobezit hebben, kan de parkeernorm lager zijn. Dit is maatwerk en moet specifiek beargumenteerd worden. Om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De Visie op hoger bouwen in Deventer verandert dit parkeerbeleid niet.

- De visie op hoger bouwen geeft de hoogte van gebouwen aan in meters. Hierbij is het maaiveld (straatniveau) de referentie.

**Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding de ontwerp visie te wijzigen.

**Indiener 30**

**Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft aan dat het uitvoeren van een HER niet alleen een eis zijn voor hoogbouw en hoogbouw+ moet zijn, maar ook moet gelden voor middelhoge bebouwing van 16 t/m 31 meter.

**Beantwoording:**

*De ontwerpvisie stelt dat altijd een HER moet worden uitgevoerd bij ontwikkelingen die vallen binnen bijzondere en kwetsbare gebieden zoals het beschermd stadsgezicht, de dorpen en de stadsrand. Binnen deze gebieden komen alle bouwhoogtes voor, wat maakt dat hier ook voor middelhoge bebouwing een HER van toepassing is. Daarnaast is een HER verplicht bij bebouwing die valt binnen de categorie hoogbouw en hoogbouw+, met een bouwhoogte hoger dan 31 meter. Deze bebouwing komt niet veel voor in Deventer en heeft een grote impact op de plek, omgeving en de stad. Middelhoge bouw van 16 t/m 31 meter brengt minder snel een schaalbreuk teweeg dan hoogbouw en hoogbouw+, dit is aanleiding om hier de grens te leggen voor het opstellen van een HER. Dit neemt niet weg dat overal zondermeer middelhoge bebouwing kan worden gerealiseerd. Ook wanneer een initiatief niet HER-plichtig is, wordt vanuit staand beleid altijd nog getoetst op ruimtelijke en landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, woonprogramma, parkeren, cultuurhistorie et cetera en zijn de zes principes voor hoger bouwen met een Deventer karakter van toepassing. Voorgenoemde kan leiden tot een lagere bouwhoogte dan maximaal toegestaan.*

**Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp visie.