



# Reactienota zienswijzen

Concept Ontwikkelvisie Stadshof, januari 2021  
(versie 3.2 – concept, 29 januari 2021)

## 1. Inleiding

*Om meer te laten zien van de mogelijkheden van de Stadshof, is een concept ontwikkelvisie opgesteld. Samen met de realisatie van een doorgang aan de Grote Overstraat, legt dit een basis voor de verdere ontwikkeling van de Stadshof.*

*De visie is bedoeld als ontwikkelrichting, maar laat ook aan eigenaren van panden zien wat er allemaal mogelijk is in deze groene oase in de binnenstad.*

*Wethouder Wonen Rob de Geest: "De Stadshof is een verstopte parel in onze binnenstad. Er liggen geweldige kansen, maar die zijn nog slecht zichtbaar. Met de geschetste ontwikkelvisie willen we zichtbaar maken wat hier allemaal mogelijk is. We hopen dat vastgoedeigenaren daar enthousiast van worden. Het document is ook de basis voor vervolggesprekken. Op basis daarvan kan het plan verder vorm krijgen."*

*Het college besloot in 2020 het voortouw te nemen in de ontwikkeling van de Stadshof. Er wordt al sinds de jaren 80 gesproken over het toegankelijk maken van deze groene plek in de binnenstad, in de carré Korte en Lange Bisschopstraat, Grote Overstraat en Spijkerboorsteeg. Door een nieuwe toegang worden de panden bereikbaar via de achterzijde en worden bovenwoningen toegankelijk. Zo ontstaat ruimte voor 80 tot 100 appartementen.*

### Zienswijzen

Het traject van het opstellen van een visie voor de Stadshof is reeds jaren geleden begonnen. In 2020 zijn de resultaten van eerdere studies en bijeenkomsten nogmaals bestudeerd en tegen de huidige actualiteit gelegd.

Eerdere versies van de ontwikkelvisie Stadshof zijn besproken met eigenaren en betrokkenen. Hierna zijn wijzigingen doorgevoerd die hebben geleid tot de versie (3.2) die voor inspraak ter visie is gelegd.

Tijdens de periode van inspraak kon geen inloopbijeenkomst georganiseerd worden vanwege de Corona-maatregelen. Er zijn daarom drie digitale informatieavonden gehouden voor bewoners, eigenaren en betrokken instanties waarin de gewenste ontwikkeling is toegelicht. Ook is er een film gemaakt over de Stadshof ([Stadshof - YouTube](#)). Met deze informatie kregen aanwezigen een goed beeld van de ontwikkeling

De concept ontwikkelvisie Stadshof heeft ter inzage gelegen van donderdag 15 april tot en met woensdag 26 mei 2021. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### Leeswijzer

In deze reactienota zijn geen formele zienswijzen opgenomen, maar zijn wel voorgestelde aanpassingen van de concept ontwikkelvisie Stadshof beschreven. Deze zijn naar voren gekomen uit gesprekken met belanghebbenden naar aanleiding van de informatieavonden.

Per onderwerp worden de aanpassingen beschreven in deze reactienota.

## 2. Aanpassingen

### **Beeldkwaliteitsplan binnenstad**

Het Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad (maart 2021) is op 26 mei 2021 vastgesteld in de gemeenteraad.

In de ontwikkelvisie Stadshof worden de verouderde passages en verwijzingen naar het beeldkwaliteitsplan “Kwaliteit voor ogen” (juni 1998) vervangen door nieuwe passages uit het in mei 2021 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad.

- Paragraaf 2.4 ad d. is gewijzigd in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan
- Referenties ad.4 is gewijzigd in het nieuwe Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2
- Paragraaf 3.1 “Uitgangspunten beeldkwaliteit” en “Wijziging bestaand gemeentelijk beleid wordt aangepast op het nieuwe beeldkwaliteitsplan binnenstad met onder andere de aandacht voor het dakenlandschap (blz. 37 bkp binnenstad).

### **Parkeren**

Naar aanleiding van gesprekken met eigenaren kwam naar voren dat een goede parkeervoorziening voor appartementen van belang is voor deze ontwikkeling. Het is bekend dat dit niet binnen de Stadshof op te lossen is. Evenwel zien we een toename in de bewoning van de binnenstad die een extra parkeerdruk op zal gaan leveren. Een passende toekomstbestendige oplossing hiervoor is wenselijk.

Het college werkt aan een actualisatie van de beleidsregel parkeren. Onderdeel hiervan is een voornemen tot het invoeren van een zogenaamde nulnorm. Deze weerspiegelt de bestuurlijke visie op de parkeerproblematiek zoals door de eigenaren hierboven is verwoord.

In 2019 heeft het college richting de raad het voornemen uitgesproken voor invoering van een zgn. nulnorm voor de historische binnenstad.

De raad verzocht het college de meningen hierover te peilen. Door de coronacrisis heeft dit langer geduurd dan gebruikelijk. Inmiddels is de consultatie doorlopen. Recentelijk heeft het college een positief besluit genomen hierover en ligt dit ter behandeling bij de gemeenteraad.

Bij een positief besluit vindt daadwerkelijke implementatie plaats als deel van de bredere actualisatie van de beleidsregel parkeren. Onderdeel hiervan zijn raadsdebatten met mogelijkheid tot inspraak. Op basis daarvan kunnen uitgangspunten eventueel worden aangepast. Besluitvorming over de geactualiseerde beleidsregel wordt eind 2021 of voorjaar 2022 verwacht.

*Indien hiertoe wordt besloten, zal de uitzonderingspositie voor kleine projecten vervallen. In plaats daarvan zal een bereikbaarheidsbijdrage worden gebruikt van 10% van de voormalige afkoop per parkeerplaats. Deze wordt benut om een extra impuls te geven aan alternatieve mobiliteitsmaatregelen, zoals gedeeld autogebruik of fiets- en OV voorzieningen ten behoeve van het centrum.*

*Bezien wordt of voor dan lopende projecten een overgangsregeling noodzakelijk is. We willen voorkomen dat reeds vastgelegde voorwaarden voor initiatiefnemers en/of nieuwe bewoners door het nieuwe besluit alsnog veranderen. Het niet langer verstrekken van parkeervergunningen voor bewoners van nieuwe adressen blijft echter een basisvoorwaarde voor de nieuwe beleidsregel.*

*Een laatste onderdeel van de nulnorm besluitvorming ziet op extra inzet gericht op het realiseren van extra parkeerruimte langs de randen van de binnenstad. Met de komende mogelijkheid voor vergunninghouders om ook in parkeergarages te kunnen stallen in de avond en nacht, zal het bestaande vergunningenareaal beter benut gaan worden.*

De tekst van paragraaf 3.7 is geactualiseerd aan de hand van de inzichten op het actuele parkeerbeleid.

### **Omgevingswet**

De onderhavige ontwikkelvisie Stadshof is opgesteld in relatie met het instrument (gebieds)programma van de op handen zijnde nieuwe omgevingswet. De invoering van de omgevingswet is momenteel uitgesteld van januari 2022 naar juli 2022.

Paragraaf 1.2 onderdeel Omgevingswet: geen wijzigingen

### **Func tiemening**

Naar aanleiding van gesprekken met betrokkenen kwam naar voren dat de Stadshof zich niet uitsluitend op wonen moet richten maar zeker ook op andere functies waardoor het bijdraagt aan een aantrekkelijke binnenstad.

De tekst in paragraaf 3.4 “Nieuwe situatie” is hierop aangepast.

### **Ecologie**

“Gedragscode soortbescherming gemeenten voor Ruimtelijke ontwikkeling of inrichting en Bestendig beheer of onderhoud” (Stadswerk, d.d.4-12-2020) is door het college van B&W vastgesteld op 18 mei 2021.

- Paragraaf 2.4 is aangevuld met gedragscode soortenbescherming
- Referenties is aangevuld met gedragscode soortenbescherming
- Bijlage 2, Ecologie / natuur is aangevuld met de gedragscode

### **Proces**

Paragraaf 4.1 is geactualiseerd