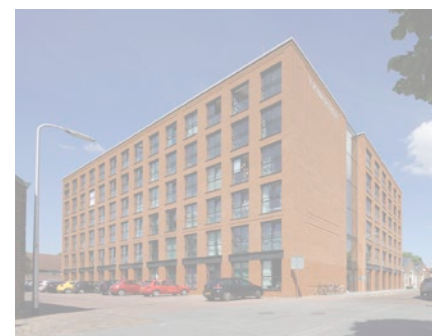




Uitgangspunten voor een Visie op Deventer Hoogbouw

Februari 2023



Inhoud

1. Inleiding	4
Meer gebruik van de hoogte	
Aanpak	
2. Beschouwingen over hoger bouwen	6
Wat is volgens u hoogbouw in Deventer?	
Wat zijn de (on)mogelijkheden voor hoger bouwen?	
Waar moet rekening me worden gehouden bij hoogbouw in Deventer?	
3. Uitgangspunten en aanbevelingen	14
4. Opstellen Visie Hoogbouw en participatie	16
Participatie	
Planning	

1. Inleiding

Meer gebruik van de hoogte

Landelijk en ook in Deventer is het hoger bouwen steeds meer aan de orde, dat zien we momenteel in verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. De verwachting is dat ook in de toekomst de hoogte steeds meer gebruikt zal worden in bouwprojecten. De vraag naar ruimte is groot, er zijn bijvoorbeeld veel nieuwe woningen nodig. Het bouwen in de hoogte kan ons helpen om strategisch en efficiënt met de beperkte ruimte om te gaan. Het bouwen in de bestaande stad heeft belangrijke voordelen: voorzieningen zijn dichtbij en de bereikbaarheid is beter te organiseren.

Omdat naar verwachting hoger bouwen in de toekomst meer aan de orde zal zijn, is een Visie op Hoogbouw gewenst. Deze visie biedt voor de gehele gemeente een integraal afwegingskader: wat is hoogbouw in Deventer, waar is hoogbouw wel en niet mogelijk en aan welke criteria moet worden voldaan?

Aanpak

Om een antwoord te krijgen op bovengenoemde vragen gaan we bij het opstellen van een Visie Hoogbouw nadrukkelijk in gesprek met de stad en de dorpen. Ook in deze eerste fase zijn we in gesprek gegaan met organisaties en personen om duidelijk te krijgen waar een Visie Hoogbouw aan moet voldoen. We hebben in deze fase gesproken met partijen* die deskundigheid hebben op het gebied van hoogbouw:

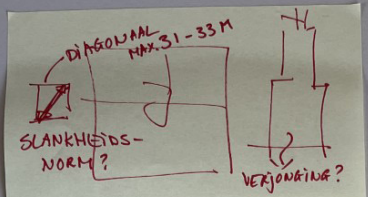
- Architectuurcentrum Rondeel Deventer;
- Brandweer Deventer;
- Heemschut Overijssel;
- Planadviesraad Deventer;
- Platform Wonen Deventer;
- Rentree Woningbouwcorporatie;
- Stichting Eigen Bouw;
- Stichting Oud Deventer.

Ook is gesproken met ambtenaren binnen verschillende domeinen: ruimtelijke ordening, wonen, leefomgeving, cultuurhistorie, sociaal en duurzaamheid.

De opbrengst van deze gesprekken is opgenomen in deze notitie. De toon van de gesprekken was constructief met opbouwende kritiek en getuigde van grote betrokkenheid bij de toekomst van Deventer.

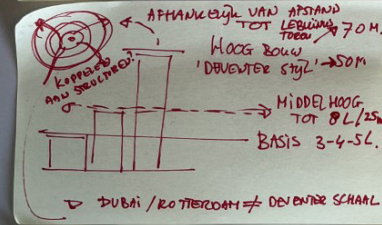
Het volgende hoofdstuk geeft de weerslag van deze gesprekken: "beschouwingen over het hoger bouwen". Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten voor een Visie Hoogbouw. Conform deze uitgangspunten wordt de komende periode gewerkt aan de Visie Hoogbouw. Hoofdstuk 4 gaat in op de komende fase: de stappen die we gaan zetten bij het daadwerkelijk opstellen van de Visie Hoogbouw en de participatie die we daarbij voor ogen hebben.

** Corporatie Ieder1 was aanwezig in een bijeenkomst met het Platform Wonen, De Marken en Woonzorg gaven aan op dit moment geen aanleiding te zien voor een interview.*



- ALTIJD GEMENGD PROGRAMMA
- GELEDING HOR. / VERT.
- BEÏNDIGING / BEKROMING → WAT IS HET DEVENTER SILHOUET?
- AANPASBAARHEID PLATTEGRONDEN (IN KADER VAN HERGEBRUIK)
- MIN. % BIOBASED (INBOUW)
- RELATIE ENERGIE-OPWEK?? PROBLEMATISCH

- HOOGTE EFFECT RAPPORTAGE > 25M.
- WINDHINDER SCHADUW
 - ZICHT DICHTBY / VERAF
 - PRIVACY OMGEVING
 - AANSLUITING MAATWERK
 - LOGISTIEK
 - BEREIKEN
 - FIETSPAI
 - ENTREE
 - AFVAL
 - INPASSING ALTIJD IN LEVENSDIGE PLINT
 - TOEBE! ALTIJD ONDERDEEL GEBOUW



- KANSEN:
- DRAGVLAK DOOR ZIEBINGEN (HUISHOUD VERDUNNING)
 - COLLECTIVITEIT VOORZIEBINGEN BEZONDES
 - VRIJ SPELBAW BUITENGEBIED
 - LAGERE ? - NORMEN > DUURZAAMERE MOBILITEITSKENNES OV. / DEELMOBILITEIT
 - VERKROEBEL MAATWERK DOOR CONTACT / GEBUNDELD / MINDER PARKOREN

- COLLECTIEVE WOONVORMEN / NIEUWE MANIEREN VAN SAAMEL LEVEN
- COMBI. MET WOKKEN / VOORZ. (10-MIN-STAD)

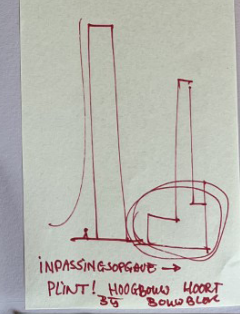
→ CIRCULARITEIT IKT HOOGBOUW IS AECOMPLICEERD! HOUTEN HOOGBOUW IS IN NL NOE NIET GAANBAW.

SOFT CITY - DAVID SIM
↳ INSPIRATIE!

x OVERHOEKS → GEBOUWDE HOOGBOUW → GERIAT

x HAUT → HOUTEN HOOGBOUW.

x OPEH BUILDING STRUCTURE MARC KOEHLER.



- HOOGBOUW
- MANIER VAN VERDICHTEN (MAAR KAN OOK ANDERS)
 - EGO-SYMBOL
 - "LOS VAN DE GROND" / ONHERVEEL ZAAH MAATWERK?
 - EFFICIENT GROND GEBRUIK? / VERH. VERKEERSRUIMTE / WIND SCHADUW
 - PLINT!! WOONOPP IS ONAANSTIG.
 - GELEDING

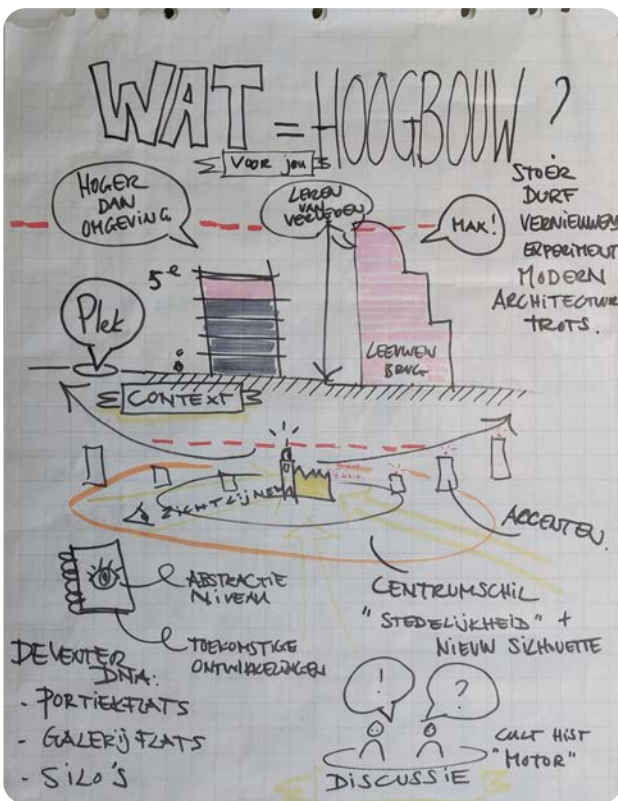
2. Beschouwingen over het hoger bouwen

Dit hoofdstuk geeft de weerslag van de tot nu toe gevoerde gesprekken over het hoger bouwen in Deventer. De opmerkingen en aanbevelingen die gemaakt zijn, hebben we geordend aan de hand van drie vragen.

1. Wat is volgens u hoogbouw in Deventer?

Deze vraag is aan deelnemers van de verschillende interviews gesteld om inzicht te krijgen in de schaal en maat van de stad. Hoe steekt Deventer ruimtelijk in elkaar en hoe wordt de stad ruimtelijk beleefd. Daarnaast is opgehaald wat nu eigenlijk wordt verstaan onder hoogbouw. Welke bebouwing in Deventer wordt momenteel beschouwd als hoogbouw, is hier een onderverdeling in te maken en stellen we een grens aan een maximale hoogte?

“De beleving van hoogbouw is sterk afhankelijk van de context”



Het gevoel van een hoog gebouw wordt door verschillende omgevingsfactoren bepaald. Allereerst wordt een hoger gebouw als opvallend ervaren wanneer deze minimaal 2 maal de hoogte is van de omliggende bebouwing. Dit principe is van toepassing op de hele gemeente.

Daarnaast is de schaal en maat van de omliggende bebouwing bepalend hoe een hoog gebouw ervaren wordt: in een grootschalige openbare ruimte (straat of plein) krijgt een hoog gebouw meer ruimte, wordt deze als minder opdringerig ervaren en is deze vanuit meerdere perspectieven zichtbaar.

Ook maakt het voor de beleving uit of een hoog gebouw onderdeel uitmaakt van een straatwand. Van belang hierbij is dat boven de straatwand het gebouw terugspringt (setback) waardoor hogere verdiepingen wat meer naar achter liggen. Hierdoor blijft de menselijke maat op straatniveau vaak behouden.

De opbouw van de stad is dynamisch. De stad ontwikkelt zich: weliswaar traag, maar continu. De hoogte opbouw van de stad kan zich ook ontwikkelen in de tijd, wat eerst als relatief hoog wordt beschouwd kan later geaccepteerd worden als een meer reguliere bouwhoogte. Bouw daarom aan een visie die richting geeft en een perspectief biedt op langere termijn, met ruimte voor nieuwe inzichten vanuit de verschillende opgaves waar de stad op dat moment voor staat.

“Kijk naar de opbouw van de stad”

Een hoogte regime moet aansluiten bij de gelaagdheid van de stad; de historische binnenstad, de 19e -eeuwse uitbreiding, de bedrijventerreinen en de verschillende woonwijken daaromheen hebben elk een eigen identiteit en verschijningsvorm.

Met uitzondering van de binnenstad, de schil daar omheen en de wijk Keizerslanden, is Deventer een vrij platte stad. In en rondom de binnenstad kennen we een aantal herkenbare hoge iconische gebouwen zoals de Lebuïnuskerk, de Bergkerk, de Leeuwenbrug en de grijze silo. Hun hoogte en positie maken deze gebouwen iconisch voor Deventer en sterk bepalend voor de skyline van de stad. Ga hier zorgvuldig mee om en zorg dat toekomstige iconen hier positief aan bijdragen.

Aan de noordzijde van de stad markeren verschillende galerijflats (cyclusflats) van ca 36 meter hoog een herkenbare overgang tussen stad en land. Ook dit is kenmerkend voor Deventer en dient te worden gerespecteerd.

Wat opvalt is dat Deventer nauwelijks bebouwing kent van 5 tot 8 verdiepingen, dit zou een tussenmaat kunnen zijn die kan bijdragen aan de verdichtingsopgave in een schaal en maat die goed past bij Deventer.

“Maak een logische onderverdeling in verschillende categorieën hoogbouw passend bij Deventer”

Uit de gesprekken blijkt dat er uiteenlopende beelden van hoogbouw bestaan. Soms wordt onder hoogbouw bebouwing van 50 tot 60 meter verstaan, anderen zien gebouwen van 5 lagen en hoger als hoogbouw. Om te komen tot een eenduidige definitie van hoogbouw wordt voorgesteld om de stad onder te verdelen in verschillende categorieën van bouwhoogtes die logisch lijken in relatie tot de opbouw van de stad. Te denken valt bijvoorbeeld aan onderverdeling in laagbouw, middelhoog en hoogbouw.

Nader onderzoek en een analyse van de opbouw van de stad moeten daarbij de basis zijn voor een vanzelfsprekende onderverdeling in hoogtes van bebouwing en bijbehorende gebieden binnen Deventer.

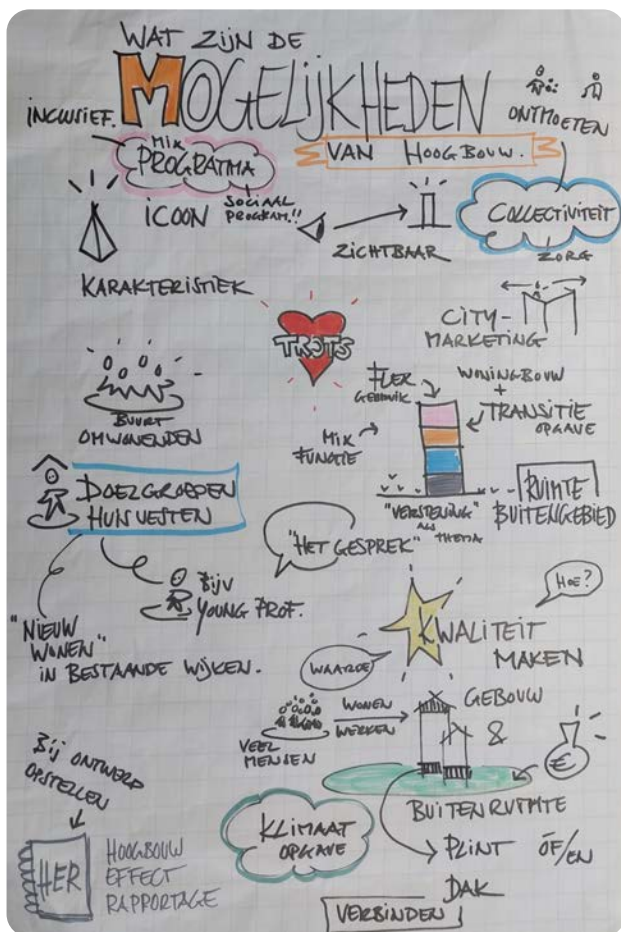
Een bovengrens voor hoogbouw in Deventer wordt in de meeste gesprekken gesteld op 60 tot 70 meter, in aansluiting op bestaande en in planvorming zijnde hoge iconen in en rondom de binnenstad. Simpelweg omdat men vindt dat dit is wat bij de Deventer maat en schaal past en daarmee consequent kan worden voortgebouwd op het reeds bestaande silhouet van de stad.

Een maximale bouwhoogte van 70 meter wordt eveneens genoemd als een vanzelfsprekende bovengrens, geredeneerd vanuit het bouwbesluit. Daarboven worden specifieke eisen gesteld aan onder andere brandveiligheid.

2. Wat zijn de (on)mogelijkheden van hoger bouwen in Deventer?

Hoogbouw is steeds vaker onderwerp van gesprek in Nederland en ook in Deventer. In welke opzichten kan hoger bouwen in Deventer bijdragen aan de grote opgaves, ambities en de reeds bestaande kwaliteiten van de stad? En waar in de stad liggen kansen om hoogbouw in te zetten?

“Bescherm het silhouet van het Deventer stadsgezicht, maar wees niet bang voor hoogbouw”



Het silhouet van het Deventer stadsgezicht wordt alom zeer gewaardeerd. Een visie op hoger bouwen in Deventer wordt als een kans gezien om de bescherming van dit stadsgezicht meer kracht bij te zetten en daarmee de historische binnenstad te beschermen tegen nieuwe, grootschalige toevoegingen aan het bestaande silhouet. Men is zeer terughoudend met hoogbouw in het historische centrum van Deventer, hetzelfde geldt voor de verschillende dorpskernen. Aangegeven werd dat binnen het beschermd stadsgezicht van stad Deventer de goothoogte van het schip van de Lebuïnuskerk als referentie voor toekomstige nieuwbouw kan dienen.

Eveneens werd opgemerkt dat het zicht op Deventer niet enkel wordt ervaren vanaf de overzijde van de IJssel, maar ook vanaf de A1 ten zuiden van de stad. Ook wordt veel waarde gehecht aan het vrijhouden van meerdere zichtlijnen vanuit de stad op onder andere de Lebuïnustoren.

Tegelijkertijd komt uit de gesprekken naar voren dat er met hoogbouw eveneens een kans bestaat om het Deventer stadssilhouet te versterken. Daarbij is het van belang dat een nieuw stedelijk silhouet niet verstorend werkt, maar juist in harmonie naast het beschermde stadsgezicht kan bestaan.

Uit de gesprekken blijkt dat we niet bang moeten zijn voor hoogbouw, maar we moeten er wel voor zorgen dat hoogbouw altijd waarde toevoegt aan de omgeving en de stad en niet wordt gebruikt als een “ego-symbol”.

“Hoogbouw draagt bij aan de Compacte Stad gedachte én aan het sparen van het buitengebied”

Een veel gehoorde uitspraak is dat door compacter en hoger te bouwen binnen de bestaande stad we ons mooie en waardevolle buitengebied kunnen sparen van bebouwing. Het wordt beschouwd als een efficiënte vorm van ruimtegebruik; door minder “traditionele” woningen met individuele tuinen te bouwen en meer woningen te stapelen kunnen we meer woningen kwijt op dezelfde ruimte.

Met het station, de historische binnenstad en centrumvoorzieningen op loopafstand wordt de Centrumschil vaak als dé plek genoemd om te verdichten en hoger te bouwen. De beoogde doelgroepen kunnen hier goed worden bediend, tegelijkertijd wordt het autogebruik in en rondom de binnenstad verminderd en het gebruik van bestaande voorzieningen gestimuleerd.

Ook kan hoogbouw bijdragen aan meer functiemenging op straatniveau, wat leidt tot een dynamische en levendige buurt. Vanwege de concentratie van voorzieningen worden ook de wijkwinkelcentra benoemd als potentiële locatie voor mogelijk hoger bouwen.

Als voorwaarde voor hoogbouw wordt echter wel gesteld dat meer ruimte moet worden gecreëerd voor een hoogwaardige openbare ruimte voor voetganger en fietser, zodat een aangename en groene leefomgeving kan worden gerealiseerd. Duurzame mobiliteitsconcepten en lagere parkeernormen dragen hieraan bij.

“Hoger bouwen biedt kansen voor de beoogde doelgroepen en vernieuwende woonmilieus”

Deventer heeft een aanvullende woningbouwambitie voor jongeren en woonmilieus om de arbeidsmarkt te versterken. Belangrijk is dat voor deze doelgroepen wordt gebouwd. En houd daarbij rekening met de betaalbaarheid van de woningen. Zorg ervoor dat hoogbouw bijdraagt aan de specifieke vraag in de stad, verricht bij nieuwbouw onderzoek naar de woonwensen van de doelgroepen.

Hoger bouwen kan nieuwe woonmilieus introduceren die Deventer nu nog niet kent en die aantrekkelijk zijn voor deze doelgroepen. Denk hierbij aan collectieve woonvormen en nieuwe manieren van samenleven waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van compacter en hoger bouwen. Denk aan het realiseren van collectieve voorzieningen: een gezamenlijke daktuin, een gedeelde woonkamer, een wasserette, deelauto's en een gereedschapsbibliotheek zijn enkele voorbeelden die worden genoemd.

Deze woonmilieus moeten gemengde levendige buurten vormen, veelal nabij het centrum en station waar woonruimte is voor jongeren, voor (startende) gezinnen, maar ook voor vitale ouderen die mogelijk een eengezinswoning achterlaten.

Hoger bouwen wordt ook gezien als een kans om bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt zodat uiteindelijk de verschillende doelgroepen in passende woningen gehuisvest kunnen worden.

“Zie hoogbouw als een kans om de stad te vergroenen”

Gebruik het vernieuwende karakter van hoogbouw en beschouw het daklandschap van hoogbouw als een tweede maaiveld dat zich niet alleen leent voor buitenruimte voor bewoners, maar ook kan worden ingezet voor het vergroenen van de stad.

Denk hierbij aan groene gevels, daktuinen en waterdaken die sterk kunnen bijdragen aan het vasthouden van hemelwater, het terugdringen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit in de stad. Vanuit het perspectief van natuurinclusiviteit en biodiversiteit kan groene hoogbouw dienen als steppingstone tussen grotere groengebieden in de omgeving.

Ook wordt hoger en dichter bouwen als kans gezien om meer ruimte op het maaiveld te creëren, zodat bestaande groenstructuren in de stad kunnen worden versterkt en met elkaar worden verbonden.

“Zet hoogbouw in om de sociale cohesie te versterken en meerwaarde toe te voegen aan omliggende buurten”

In de gesprekken werd specifiek ook de sociale component benoemd in relatie tot het programmeren van hoogbouw. Hoger bouwen moet niet alleen zijn weggelegd voor het duurdere segment, gesuggereerd wordt om altijd uit te gaan van gemengde en meer inclusieve woonmilieus met ruimte voor betaalbare woningbouw en zorg.

Bij hoogbouw dient gelet worden op de binding met het maaiveld (straatniveau) vanuit het gebouw. Vanaf ongeveer de zesde bouwlaag is er minder contact vanuit de woning (of balkon) met de straat. Het is ook belangrijk om toekomstbestendig te bouwen. Gebruik bijvoorbeeld aanpasbare plattegronden, zodat een gebouw is voorbereid op bijvoorbeeld een toenemende zorgvraag. Het ontwerp van hoogbouw moet contact tussen medebewoners stimuleren om te voorkomen dat bewoners geïsoleerd raken. Daarnaast kan de sociale cohesie worden versterkt door collectieve voorzieningen te realiseren in hoogbouw die ook ten dienste staan van de buurt.

Zorg dat hoogbouw niet als een bedreiging wordt ervaren door de nieuwbouw ook van betekenis te laten zijn voor aangrenzende buurten. Dat kan door woningen aan te bieden die juist voor omwonenden interessant zijn, zodat doorstroming ontstaat binnen dezelfde wijk. Met een nieuw programma ontstaat ook groter draagvlak voor voorzieningen zoals winkels en zorg. Hier kunnen omliggende buurten van profiteren.

“Hoge gebouwen kunnen de oriëntatie in de stad verbeteren”

Hoge gebouwen kunnen worden ingezet om beeldbepalende en strategische locaties in de stad te markeren, waardoor de stad beter “leesbaar” wordt. Denk daarbij aan zones rondom voorzieningen (binnenstad, winkelcentra), op kruispunten van hoofdwegen- en structuren, op verschillende entrees van stad en wijken, maar ook langs het spoor in de directe omgeving van het station. Hier kunnen hoge gebouwen eveneens fungeren als geluidsafscherming richting bestaande woonwijken.

Hoogbouw brengt een zekere stedelijke dynamiek met zich mee, die goed kan worden ingezet bij het creëren van nieuwe stedelijke “hotspots” in de stad. Denk hier met name aan de oostelijke schil rondom de binnenstad nabij ROTO. Maar ook rondom winkelcentra in de wijken liggen kansen.

“Hoogbouw biedt koppelkansen voor transitie”

De stad staat voor grote transformaties: bijvoorbeeld op het gebied van energie, klimaat en mobiliteit. Hoger bouwen kan helpen deze transformaties vorm te geven. In hoogbouw kunnen nieuwe energieoplossingen worden gerealiseerd, mogelijk ook tegelijk voor omliggende buurten. Ook voor een klimaatbestendige stad kan hoogbouw kansen bieden in wateropvang en afvoer, realiseren van groene gebieden, voorkomen van hitte in de stad door schaduw en materiaalgebruik.

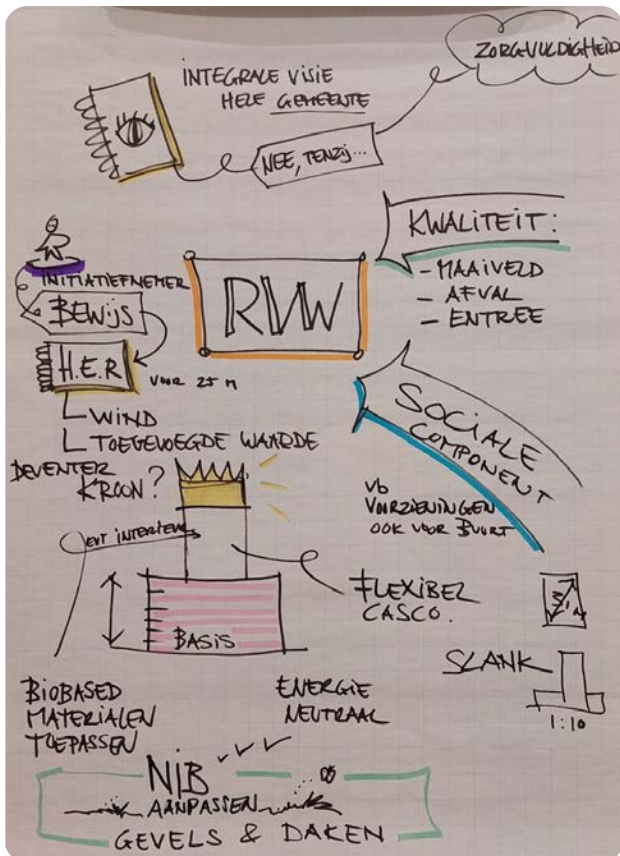
Ook kwam in de gesprekken duurzame hoogbouw aan de orde. Dit kan te maken hebben met de levensduur van het gebouw en flexibiliteit in inrichting, maar ook het toepassing van biobased materialen en demontabel bouwen. Dit aspect kan aandacht krijgen bij de ontwikkeling van gebieden waar hoogbouw aan de orde kan zijn.

3. Waar moet rekening mee worden gehouden bij hoogbouw in Deventer?

Hoogbouw komt voor in vele verschijningsvormen, aan welke randvoorwaarden moet hoogbouw in Deventer voldoen? En hoe kan ervoor worden gezorgd dat hieraan wordt voldaan voorafgaand, tijdens en na de bouw?

“Des te hoger, des te strenger”

In nagenoeg alle gesprekken werd het belang van een hoge ruimtelijke kwaliteit van hoogbouw benadrukt. Hoogbouw moet trefzeker en in één keer goed zijn, vanwege de impact moet de lat met betrekking tot vormgeving en architectuur hoog liggen. Hoogbouw moet dus te allen tijde waarde toevoegen aan de stad. Met name de echt hoge gebouwen vragen daarbij om een bijzondere vormgeving en architectuur en zijn zodoende herkenbaar als “Deventer iconen”. Eigenschappen als slankheid, een herkenbare top (“kroon”) als beëindiging, ambachtelijk vakmanschap en het toepassen van duurzame of zelfs biobased materialen zullen bijdragen aan een herkenbaar DNA dat specifiek geldt voor Deventer hoogbouw.



“Stel specifieke randvoorwaarden op ten aanzien van de kwaliteit van het gebouw en de leefomgeving”

In veel gesprekken kwam aan de orde dat bij hoogbouw specifieke randwoorden aan de orde zijn. Hoogwaardige architectuur en ruimtelijke inpassing in de omgeving spelen een belangrijke rol bij hoogbouw. Maar ook de kwaliteit van de plattegronden wordt als een relevant thema genoemd.

Voor een leefbare omgeving zal bij hoogbouw veel aandacht besteed moeten worden aan aspecten zoals schaduwwerking, windhinder en privacy. Daarnaast is het van belang om hoogbouw te ontwerpen vanaf ooghoogte, met de karakteristieke Deventer schaal en maat als uitgangspunt. Ontwerp hoogbouw als onderdeel van de straat/bouwblok en zorg ervoor dat deze zich niet opdringt aan de openbare ruimte.

Besteed bijzondere aandacht aan de vormgeving en inrichting van de plint (begane grondlaag) van het gebouw. Een goede ruimtelijke aansluiting van het gebouw op de straat en een gemengd programma in de plint zorgen voor interactie tussen gebouw en openbare ruimte en dus levendigheid op straat. Blinde gevels op straatniveau moeten te allen tijde worden voorkomen.

In de Visie Hoogbouw moeten de beoogde ruimtelijke kwaliteiten goed geborgd worden door heldere randvoorwaarden op te stellen ten aanzien van gebouw en leefomgeving.

“Verricht altijd nader onderzoek naar de effecten van hoger bouwen op de plek en omgeving”

De relatie tussen gebouw en omgeving is van groot belang bij hoogbouw en intensivering. Dat betekent dat planvorming nadrukkelijk stap voor stap moet worden doorlopen. Dit begint bij de analyse van de plek en de omgeving en onderzoek naar de invloed van hoger bouwen op de directe omgeving. Dat kan gaan over de openbare ruimte, de groen- en waterstructuren, bereikbaarheid.

Ga daarbij op zoek naar koppelkansen. Pas in de volgende stappen gaat het dan om het ontwerp van het gebouw zelf. Door middel van een hoogbouweffectrapportage kunnen de ambities en invloed van een hoger gebouw op de directe omgeving worden getoetst.

3. Uitgangspunten en aanbevelingen

Onder andere op basis van de gevoerde gesprekken, kunnen uitgangspunten worden benoemd voor een Visie Hoogbouw. Onderstaande uitgangspunten zijn de basis voor de volgende stap: het opstellen van de Visie Hoogbouw. De uitgangspunten voor de Visie Hoogbouw zijn:

- **Leg een relatie tussen omgevingsvisie, de woningbouwopgave en hoogbouw**

De Visie Hoogbouw geeft de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden bij gebiedsontwikkelingen waar hoger bouwen aan de orde kan zijn. Dit is niet los te zien van de Omgevingsvisie Deventer die het bredere beleid op ruimtelijke ontwikkeling geeft. Ook bestaat een sterke relatie met de woningbouwopgave van Deventer (traject Wonen Ruimte Stad).

- **Analyseer de opbouw van de stad en beschrijf de Deventer maat en schaal**

De Visie Hoogbouw moet geënt zijn op een analyse van de ruimtelijk/functionele opbouw van Deventer. De Visie Hoogbouw toont de opbouw van de stad en beschrijft daarbij de kenmerkende Deventer schaal en maat.

- **Definieer verschillende “Deventer Bouwhoogtes”**

Op basis van de analyse wordt een indeling gemaakt van verschillende categorieën bouwhoogtes in Deventer. Dit leidt tot een eenduidig beeld van “Deventer bouwhoogtes” en hoe en waar deze worden ingezet in relatie tot verdichting en hoger bouwen in Deventer.

- **Hoogbouw moet altijd aansluiten bij de actuele woonwensen in de stad**

De doelgroep en het programma zijn bepalend voor de vormgeving van hoogbouw en haar betekenis voor de omgeving. De Visie Hoogbouw geeft aan voor welke bouwopgaven (doelgroepen) hoger bouwen relevant is.

- **Hoogbouw moet een verrijking voor de stad zijn en meerwaarde opleveren voor omgeving en stad**

De visie scheidt duidelijkheid en geeft voorbeelden hoe het hoger bouwen meerwaarde kan hebben voor plek, omgeving en stad. Met als doel dat in de ontwikkelingen waar hoger bouwen aan de orde is, deze meerwaarde integraal wordt meegenomen en beoordeeld. Denk hierbij aan programma, doelgroepen, doorstroming, duurzame mobiliteit, versterken van groenstructuren en biodiversiteit, klimaatbestendig, gezonde leefomgeving, functiemenging, versterken voorzieningen.

- **Geef in een visiekaart aan hoe om te gaan met hoogbouw binnen Deventer**

De Visie Hoogbouw geeft zones aan waar hoger bouwen niet aan de orde is en waar in potentie en onder voorwaarden hoger gebouwd kan worden. Onderbouw daarbij waar en in welke vorm hoger bouwen wordt aangemoedigd, waar we terughoudend willen zijn met hoger bouwen en waar welke vorm van hoger bouwen niet gewenst is.

- **Ga voor hoogbouw met een “Deventer karakter” en leg kwaliteitseisen vast voor hoogbouw**

In de Visie Hoogbouw moeten kwaliteitseisen voor hoogbouw worden vastgelegd waaraan bouwplannen worden getoetst. Deze eisen hebben betrekking op de volgende onderwerpen: plint en buitenruimte, compositie en samenhang, bezonning, schaduw en wind, cultuurhistorie, architectuur, groen en klimaat, duurzaamheid,

4. Opstellen Visie Hoogbouw en participatie

Aan de hand van de in hoofdstuk 4 genoemde uitgangspunten wordt de Visie Hoogbouw opgesteld. Hierbij gelden de volgende stappen:

Onderzoek en uitwerken thema's:	feb - mrt
Naar een concept Visie Hoogbouw:	mrt - mei
Concept Visie Hoogbouw:	jun - aug
Zienswijzen:	sep - nov
Besluitvorming:	eind 2023 ter besluitvorming aan raad

Participatie

Een Visie Hoogbouw is relevant voor de hele stad en raakt alle inwoners van Deventer. Een participatietraject is dan ook essentieel. Met participatie willen we:

- tijdig alle belangen op tafel krijgen, om daarmee tot een goede inhoud van de visie hoogbouw te komen en de besluitvorming zo soepel mogelijk te laten verlopen;
- lokale kennis, concrete wensen en eventuele zorgen ophalen en op die manier de mogelijkheden onderzoeken voor hoogbouw in verschillende zones/gebieden;
- betrokkenen zorgvuldig en goed informeren over de inhoud en het besluitvormingsproces.

Vertegenwoordigende organisaties worden zo veel mogelijk meegenomen in dit traject. Om die reden zijn bij het opstellen van deze uitgangspunten gesprekken gevoerd met diverse personen en organisaties in de gemeente. Ook in het verdere proces betrekken we deze partijen.

Bij het werken naar een concept vindt ook brede participatie plaats: waarbij alle inwoners en organisaties hun inbreng kunnen leveren.

Deze momenten zijn hieronder aangegeven.

- In januari 2023 presenteren we de resultaten van de interviews en de uitgangspunten voor de visie aan de toekomstige gebruikers van de visie hoogbouw (de geïnterviewden). We sluiten deze fase met ze af en nodigen we ze uit het brede traject blijven uitnodigen.
- In maart 2023 organiseren we een of meerdere bijeenkomsten voor stad en dorpen. Dit doen we in afstemming met het traject Wonen Ruimte Stad. Doel van de bijeenkomsten is het verrijken/verder invullen van de uitgangspunten en specifiek van de vier thema's die hieronder onder Stap 1 staan genoemd.
- In juni 2023 organiseren we een breed toetsmoment rondom de concept-visie. Daarna is de visie rijp voor het besluitvormingstraject. Ook intern toetsen we de concept-visie (stedenbouwkundigen, projectmanagers enz.)

Samenwerking met Architectuurcentrum Rondeel bestaat in een thema avond Hoogbouw die het Architectuurcentrum organiseert.

Planning

Stap 1: Uitwerken uitgangspunten

In de eerstvolgende stap worden de thema's uitgewerkt. Dit zijn bouwstenen voor de concept Visie Hoogbouw. Hoewel dit thema's zijn die de gemeente ook eerst inhoudelijk moet uitwerken, is participatie over onderdelen en resultaten van groot belang.

In de fase van het opstellen van de visie participeert de samenleving op het niveau van raadplegen. We vragen ideeën, meningen en eventuele zorgen op basis van thema's die wij voorbereiden vanuit de genoemde uitgangspunten. Het kan zijn dat het gemeentebestuur anders besluit dan de voorkeur van de betrokkenen die geraadpleegd zijn.

We onderscheiden hierbij twee momenten: het moment waarin thema's worden uitgewerkt (maart 2023) en een moment waarop de contouren van een Visie Hoogbouw bestaan (juni 2023).

De uit te werken thema's (maart 2023) waarbij we in ieder geval personen en organisaties bij willen betrekken, zijn:

- het definiëren van een Deventer maat en schaal bij hoogbouw (Deventer DNA);
- het benoemen van mogelijke en gewenste bouwprogramma's voor hoogbouw (woon- en werkmilieus);
- het aangeven van meekoppelkansen die ontstaan bij hoogbouw;
- het invulling geven aan duurzame hoogbouw.

Stap 2: Naar een concept Visie Hoogbouw

In de volgende stap wordt gewerkt aan de uitwerking van de visie. Deze gaat in op de algemene onderdelen, zoals de structuur van de stad, de schaal en de maat, bestaande hoogbouw, typen hoogbouw, kansen en beperkingen voor hoogbouw.

Ook wordt uitwerking gegeven aan het beleid, bijvoorbeeld op intensiveringsgebieden, uitgangspunten voor verdichting, de Deventer maat en schaal, zonering en mogelijkheden hoogbouw, randvoorwaarden bij hoogbouw.

Ook worden de te volgen werkwijzen en afwegingen uitgewerkt zoals die kunnen gaan gelden bij concrete ontwikkelingen waar hoogbouw aan de orde is. Tijdens het opstellen van de concept Visie wordt de brede bijeenkomst georganiseerd (juni 2023).

Stap 3: Concept Visie Hoogbouw

Na de brede bijeenkomst wordt de Concept Visie Hoogbouw opgesteld. De Visie wordt duidelijk geïllustreerd met kaarten en beeldmateriaal waarin mogelijkheden en beperkingen zijn aangegeven. Ook zijn goede referentiebeelden nodig die passen bij de Deventer schaal en maat en het Deventer DNA.

De Visie Hoogbouw:

- geeft aan hoe hoogbouw een rol kan spelen in het faciliteren van de benodigde groei van wonen, werken en andere voorzieningen en het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad;
- definieert de Deventer hoogbouw en geeft inzicht geven in de mogelijkheden van hogere bebouwing voor een optimaal en hoogwaardig grondgebruik (compacte stad);
- behoudt het beschermde stadsgezicht van de historische binnenstad en het Deventer silhouet;
- biedt een afwegingskader dat kwalitatieve hoogbouw met variatie in vorm mogelijk maakt;
- geeft de randvoorwaarden voor ontwikkeltrajecten waar hoogbouw aan de orde kan zijn.

Stap 4: Zienswijzen

Gedurende de periode van inspraak is het mogelijk zienswijzen in te dienen op de Concept Visie Hoogbouw. Hoe met de zienswijzen is omgegaan wordt vastgelegd in een Nota Zienswijzen.

Stap 5: Besluitvorming

De Visie Hoogbouw wordt eind 2023 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Een verslag van het participatietraject wordt als bijlage bijgevoegd. De manier waarop met zienswijzen is omgegaan wordt opgenomen in een begeleidende Nota Zienswijzen.

De Nota Hoogbouw is te zien als een onderdeel van de welstandsnota. De Visie Hoogbouw wordt met de betrokken bestuurders besproken, door het college vrijgegeven voor inspraak en vervolgens zo nodig bijgesteld en met de Nota Zienswijzen aan de raad voorgelegd om vast te stellen.

Het in werking treden van de Omgevingswet zal de juridische status van de Visie Hoogbouw beïnvloeden. Onder de Omgevingswet is de Visie Hoogbouw een beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken die nadere uitleg nodig hebben (art. 4.19 Ow). De basis hiervoor dient in het Omgevingsplan te zijn opgenomen.

