

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

CHW bestemmingsplan Senzora-terrein-VG

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-05-2024
Notanummer	: 2024-310
Datum	: 14-05-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Digitale verwijzing Chw bestemmingsplan Senzora-terrein.pdf, Bijlage 2 Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan Senzora-terrein.pdf, Bijlage 3 Participatieverslag Senzora-terrein.pdf, Bijlage 4 Wijze van verwerken aandachtspunten.pdf

### Parafering

<li>06-05-2024: Wethouder</li><li>07-05-2024: Wethouder</li><li>07-05-2024: Regiemanager</li><li>07-05-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 10-05-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

14-05-2024

B & W d.d.: 14-05-2024

### Besluit

1. De raad voor te stellen om de Reactienota zienswijzen 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' vast te stellen
2. De raad voor te stellen om het ongewijzigde 'Beeldkwaliteitsplan Senzora Deventer' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie vast te stellen
3. De raad voor te stellen het gewijzigde 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' vast te stellen
4. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
5. De raad voor te stellen om een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te publiceren
6. Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vast te stellen
7. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijzen schriftelijk zijn geïnformeerd.

### Inleiding

Het college wordt gevraagd om het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r hebben van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Dit brengt met zich mee dat meerdere personen meerdere zienswijzen hebben ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht (Zie Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan Senzora-terrein, bijlage 1). Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Het maximum aantal wooneenheden is gewijzigd van 130 naar 119;
2. Aanpassingen aan onderzoeken;
3. Aanpassingen aan bouw- en goothoogtes.
4. De toegelaten gebruiksfuncties binnen de functie 'Maatschappelijk' zijn naar aanleiding van zienswijzen ingeperkt. Met deze aanpassing is er voor omwonenden meer duidelijkheid over de toegestane gebruiksfuncties en wordt de motivatie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening sterker.

Op 13 juli 2022 heeft de raad ingestemd met het masterplan Senzora. Bij de vaststelling zijn richtinggevende aandachtspunten aan de initiatiefnemers meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan en een door de raad vast te stellen bestemmingsplan. De raad heeft tevens een motie aangenomen waarin is bepaald dat er een zorgvuldig communicatie- en participatieproces plaats moet vinden en dat de raad op de hoogte gehouden wil worden van dit proces. De initiatiefnemer heeft de raad van alle bijeenkomsten met omwonenden en belanghebbenden de verslagen en presentaties gestuurd. In mei 2023 is de raad geconsulteerd over een door de initiatiefnemer opgesteld alternatief scenario. In meerderheid heeft de raad aangegeven graag het masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, en niet het alternatieve scenario, verder uitgewerkt te willen zien en dat te vertalen in een bestemmingsplan. Het communicatie- en participatieproces is beschreven in een samenvattend participatieverslag (bijlage 3) met daarin aangegeven de diverse communicatie- en participatiebijeenkomsten en op welke punten het plan is aangepast. Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen, waarbij niet alle wensen in te willigen zijn.

In een separaat document (bijlage 4) is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de door de raad meegegeven richtinggevende aandachtspunten. De stedenbouwkundige kaders en de spelregels voor architectuur en openbare ruimte zijn gepresenteerd aan omwonenden. PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en Stichting Oud Deventer) en de bomenstichting hebben hun reactie en adviezen gegeven.

Bovenstaande is vertaald naar het Chw bestemmingsplan Senzora (bijlage 2) met als doel om het voormalige fabrieksterrein te transformeren naar een vernieuwende en ambitieuze woningbouwlocatie waar ruimte is voor meer dan 50% betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur- en koopwoningen). Een voor Deventer welkome aanvulling in de totale woningbouwopgave. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als het bolwerk en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het vastgestelde masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, de communicatie en participatie zijn de basis voor het voorliggende Chw bestemmingsplan met beeldkwaliteitskaders, dat dient als leidraad en toetsingskader voor de vervolguutwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is dan ook het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat het voormalige fabrieksterrein Sensora getransformeerd wordt naar een nieuwe woonbuurt, met een mix van woningen met kantoren en maatschappelijke functies en waarbij aandacht is voor natuur inclusief bouwen en de openbare ruimte een groenere invulling krijgt met behoud van de bomen op het bolwerk. Een openbare ruimte die toegankelijk zal zijn en meerwaarde heeft voor de huidige omgeving.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan.

### **Betrokken partijen en participatie**

Participatie omwonenden

Zoals in de inleiding gemeld is, is er een participatieverslag toegevoegd (bijlage 3) waarin is aangegeven op welke wijze de communicatie en participatie is verlopen en welke aanpassingen er gedaan zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Sensora en de uitwerking van het masterplan zijn voorgelegd aan de PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en Stichting Oud Deventer) en de bomenstichting.

Provincie / waterschap

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie gaat akkoord met de voorgenomen ontwikkeling, het wordt een mooie transformatie van het bedrijventerrein gevonden waarbij de cultuurhistorische panden een nieuwe functie krijgen. Hiermee is het ambtelijk vooroverleg (uit het Besluit ruimtelijke ordening) met de provincie afgerond.

Het bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Inloopavond ontwerp bestemmingsplan

Op woensdag 10 januari 2024 is er een inloopavond geweest op het gemeentehuis waar belangstellenden vragen konden stellen over het ontwerp bestemmingsplan dat op dat moment ter inzage lag. Hier kwamen circa 50 geïnteresseerde personen op af onder wie buurtbewoners, potentiële huurders/kopers en raadsleden.

### **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

1: In te stemmen met de Reactienota "Chw bestemmingsplan Senzora-terrein"

Tegen het plan zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Dit brengt met zich mee dat meerdere personen meerdere zienswijzen hebben ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Het maximum aantal wooneenheden is gewijzigd van 130 naar 119;
2. Aanpassingen aan onderzoeken;
3. Aanpassingen aan bouw- en goothoogtes.
4. De toegelaten gebruiksfuncties binnen de functie 'Maatschappelijk' zijn naar aanleiding van zienswijzen ingeperkt. Met deze aanpassing is er voor omwonenden meer duidelijkheid over de toegestane gebruiksfuncties en wordt de motivatie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening sterker.

2. In te stemmen met het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' en het beeldkwaliteitsplan;

De ruimtelijke kenmerken van de bestaande situatie en de principes uit het Masterplan vormen de basis voor de uitwerking in een beeldkwaliteitsplan. Die uitwerking is neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan Senzora Deventer (bijlage 5). In dit beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bouwblokken uit het stedenbouwkundig plan en voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt ingegaan op het kleur- en materiaalgebruik, de positionering en uitstraling van de toekomstige bebouwing, de gevelindeling en detaillering. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven om samenhang binnen het plangebied te creëren en verbijzonderingen waar nodig en de landschappelijke inrichting. Hierbij is veel aandacht voor de leesbaarheid van de structuur en het erfgoed, de leefbaarheid met de overgang tussen openbaar en privé als onderdeel van de stedelijke openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft geen definitief eindbeeld maar schetst zorgvuldig geformuleerde spelregels voor verdere uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota. De Woningwet is de grondslag voor de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan heeft de inspraakprocedure conform de Woningwet gevolgd (inspraak via zienswijzen conform Awb). Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan. De vaststelling van de visie zal door de gemeenteraad onder de Omgevingswet plaatsvinden. Met de invoering van de Omgevingswet verandert de wettelijke grondslag voor regels over welstand. Het overgangsrecht regelt echter dat indien een ontwerp van welstandsregels nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd (vóór 1 januari 2024) deze regels ook worden aangemerkt als toetsingskader voor initiatieven met betrekking tot de redelijke eisen van welstand (artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet). Via het overgangsrecht is het beeldkwaliteitsplan na vaststelling dus onderdeel van het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Ten aanzien van de hoogbouw staat in het raadsvoorstel van de 'Visie op Hoger Bouwen in Deventer' dat deze hoogbouwvisie niet van toepassing is op lopende projecten zoals Senzora, omdat het kader voor deze ontwikkeling al is vastgesteld in het masterplan. In het masterplan is vastgelegd dat de woontoren uit 10 bouwlagen mag bestaan. In de architectonische uitwerking van de woontoren is vanwege de verticale geleiding en het netjes wegwerken van de technische installaties een bouwhoogte van 34 meter (gedeeltelijk) benodigd. In de 'Visie op Hoger Bouwen in Deventer' is voor de locatie een maximale hoogte van 31 vastgelegd. Door boven de 31 meter geen woonlaag toe te staan is zoveel mogelijk aangesloten bij de hoogbouwvisie.

3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het

verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

### **Financiële consequenties en dekking**

Tussen de gemeente Deventer en projectontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V. is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

### **Openbaarmaking en communicatie**

\* De nota en het besluit openbaar te maken, nadat de indieners van de zienswijzen per brief zijn geïnformeerd.

\* Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.

### **Aanpak en uitvoering**

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

\* Na het collegebesluit worden de stukken aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling;

\* De indieners van de zienswijzen worden uitgenodigd om hun zienswijzen mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad;

\* Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan;

\* Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.

\* Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het gewijzigd vastgestelde 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'.

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

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : CHW bestemmingsplan Sensora-terrein-VG  
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,  
Voorstelnummer : 2024-310  
Datum B en W besluit : 14-05-2024  
Team : DEV-PRO-WG

### Inleiding

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Sensora-terrein” gewijzigd vast te stellen, het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp ‘Chw bestemmingsplan Sensora-terrein’ zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Dit brengt met zich mee dat meerdere personen meerdere zienswijzen hebben ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht (Zie Reactienota zienswijzen, bijlage 1). Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Het maximum aantal wooneenheden is gewijzigd van 130 naar 119;
2. Aanpassingen aan onderzoeken;
3. Aanpassingen aan bouw- en goothoogtes.
4. De toegelaten gebruiksfuncties binnen de functie ‘Maatschappelijk’ zijn naar aanleiding van zienswijzen ingeperkt. Met deze aanpassing is er voor omwonenden meer duidelijkheid over de toegestane gebruiksfuncties en wordt de motivatie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening sterker.

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is dan ook het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

### Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' vast te stellen
2. Het Beeldkwaliteitsplan Sensora Deventer ongewijzigd vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Senzora-terrein'
3. Het 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' gewijzigd vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
5. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te publiceren

### Kern raadsvoorstel

Op 13 juli 2022 heeft de raad ingestemd met het masterplan Sensora. Bij de vaststelling zijn richtinggevende aandachtspunten aan de initiatiefnemers meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan en een door de raad vast te stellen bestemmingsplan. De raad heeft tevens een motie aangenomen waarin is bepaald dat er een zorgvuldig communicatie- en participatieproces plaats moet vinden en dat de raad op de hoogte gehouden wil worden van dit proces. De initiatiefnemer heeft uw raad van alle bijeenkomsten met omwonenden en belanghebbenden de verslagen en presentaties gestuurd. In mei 2023 is de raad geconsulteerd over een door de initiatiefnemer opgesteld alternatief scenario. In meerderheid heeft de raad aangegeven graag het masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, en niet het alternatieve scenario, verder uitgewerkt te willen zien en dat te vertalen in een bestemmingsplan.

Het communicatie- en participatieproces is beschreven in een samenvattend participatieverslag (bijlage 2) met daarin aangegeven de diverse communicatie- en participatiebijeenvakkomsten en op welke punten het plan is aangepast. Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen, waarbij niet alle wensen in te willigen zijn.

In een separaat document (bijlage 4) is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de door de raad meegegeven richtinggevende aandachtspunten. De stedenbouwkundige kaders en de spelregels voor architectuur en openbare ruimte zijn gepresenteerd aan omwonenden. PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en Stichting Oud Deventer) en de bomienstichting hebben hun reactie en adviezen gegeven.

Bovenstaande is vertaald naar het Chw bestemmingsplan Senzora (bijlage 2) met als doel om het voormalige fabrieksterrein te transformeren naar een vernieuwende en ambitieuze woningbouwlocatie waar ruimte is voor meer dan 50% betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur- en koopwoningen). Een voor Deventer welkome aanvulling in de totale woningbouwopgave. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als het bolwerk en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het vastgestelde masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, de communicatie en participatie zijn de basis voor het voorliggende Chw bestemmingsplan met beeldkwaliteitskaders, dat dient als leidraad en toetsingskader voor de vervolguutwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

### **Beoogd resultaat**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat het voormalige fabrieksterrein Senzora getransformeerd wordt naar een nieuwe woonbuurt, met een mix van woningen met kantoren en maatschappelijke functies en waarbij aandacht is voor natuur inclusief bouwen en de openbare ruimte een groenere invulling krijgt met behoud van de bomen op het bolwerk. Een openbare ruimte die toegankelijk zal zijn en meerwaarde heeft voor de huidige omgeving.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan.

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

Beslispunt 1 Reactienota vaststellen zienswijzen 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' vast te stellen;

Tegen het plan zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Dit brengt met zich mee dat meerdere personen meerdere zienswijzen hebben ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Het maximum aantal wooneenheden is gewijzigd van 130 naar 119;
2. Aanpassingen aan onderzoeken;
3. Aanpassingen aan bouw- en goothoogtes.
4. De toegelaten gebruiksfuncties binnen de functie 'Maatschappelijk' zijn naar aanleiding van zienswijzen ingeperkt. Met deze aanpassing is er voor omwonenden meer duidelijkheid over de toegestane gebruiksfuncties en wordt de motivatie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening sterker.

Beslispunt 2. Het Beeldkwaliteitsplan Senzora Deventer ongewijzigd vast te stellen

De ruimtelijke kenmerken van de bestaande situatie en de principes uit het Masterplan vormen de basis voor de uitwerking in een beeldkwaliteitsplan. Die uitwerking is neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan Sensora Deventer (bijlage 5). In dit beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bouwblokken uit het stedenbouwkundig plan en voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt ingegaan op het kleur- en materiaalgebruik, de positionering en uitstraling van de toekomstige bebouwing, de gevelindeling en detaillering. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven om samenhang binnen het plangebied te creëren en verbijzonderingen waar nodig en de landschappelijke inrichting. Hierbij is veel aandacht voor de leesbaarheid van de structuur en het erfgoed, de leefbaarheid met de overgang tussen openbaar en privé als onderdeel van de stedelijke openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft geen definitief eindbeeld maar schetst zorgvuldig geformuleerde spelregels voor verdere uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota. De Woningwet is de grondslag voor de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan heeft de inspraakprocedure conform de Woningwet gevolgd (inspraak via zienswijzen conform Awb). Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan. De vaststelling van de visie zal door uw raad onder de Omgevingswet plaatsvinden. Met de invoering van de Omgevingswet verandert de wettelijke grondslag voor regels over welstand. Het overgangsrecht regelt echter dat indien een ontwerp van welstandsregels nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd (vóór 1 januari 2024) deze regels ook worden aangemerkt als toetsingskader voor initiatieven met betrekking tot de redelijke eisen van welstand (artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet). Via het overgangsrecht is het beeldkwaliteitsplan na vaststelling dus onderdeel van het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Besluitpunt 3: Het 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' gewijzigd vast te stellen;

Het bestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan ander beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van maximaal 119 nieuwe woningen. Van die 119 woningen moet minimaal 20% gebouwd en in stand worden gehouden als sociale huurwoning. In het kader van het Masterplan en ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan meermaals aan de omgeving en aan instanties voorgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten komt naar voren dat het initiatief niet leidt tot significante gevolgen voor Natura2000-gebieden en blijkt dat geen mer(beoordeling) nodig is. Op enkele onderdelen is nadere verdieping of uitwerking nodig, hetgeen in de regels is geborgd. Zo moet bijvoorbeeld eerst de bodem op een aantal locaties in het plangebied gesaneerd worden alvorens er gebouwd mag gaan worden. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de hoogbouw staat in het raadsvoorstel van de 'Visie op Hoger Bouwen in Deventer' dat deze hoogbouwvisie niet van toepassing is op lopende projecten zoals Sensora, omdat het kader voor deze ontwikkeling al is vastgesteld in het masterplan. In het masterplan is vastgelegd dat de woontoren uit 10 bouwlagen mag bestaan. In de architectonische uitwerking van de woontoren is vanwege de verticale geleiding en het netjes wegwerken van de technische installaties een bouwhoogte van 34 meter benodigd. In de 'Visie op Hoger Bouwen in Deventer' is voor de locatie een maximale hoogte van 31 vastgelegd. Door boven de 31 meter geen woonlaag toe te staan is zoveel mogelijk aangesloten bij



de hoogbouwvisie.

Besluitpunt 4: Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening). Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 5: Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde bestemmingsplan vervoegd te publiceren.

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervoegd publiceren geen problemen zal opleveren.

## **Betrokken partijen en participatie**

Betrokken partijen

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Participatie

Bij de voorbereiding van het plan is de omgeving nauw betrokken door middel van een transparant communicatie- en participatieproces, zie het participatieverslag (bijlage 3). Tegen het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen. De participatie heeft geleid tot diverse wijzigingen in de planvorming. Uiteraard blijft het een belangenafweging, waarbij niet alle wensen vanuit de omgeving ingewilligd kunnen worden. Wij zijn van oordeel dat het participatieproces en de bijbehorende belangenafweging zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Inloopavond ontwerp bestemmingsplan

Op woensdag 10 januari 2024 is er een inloopavond geweest op het gemeentehuis waar belangstellenden vragen konden stellen over het ontwerp bestemmingsplan dat op dat moment ter inzage lag. Hier kwamen circa 50 geïnteresseerde personen op af onder wie buurtbewoners, potentiële huurders/kopers en raadsleden.

## **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst

gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project.  
Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid 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.

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, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : CHW bestemmingsplan Sensora-terrein-VG  
Voorstelnummer : 2024-310  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-05-2024, nummer 2024-310

### BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' vast te stellen
2. Het Beeldkwaliteitsplan Sensora Deventer ongewijzigd vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Senzora-terrein'
3. Het 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' gewijzigd vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
5. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te publiceren

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing "Chw bestemmingsplan Senzora-terrein":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw040-VG01>

# Reactienota Zienswijzen

## Chw bestemmingsplan Senzora-terrein

# Inhoud

<b>1</b>	<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
	1.1	ZIENSWIJZEN	3
	1.2	LEESWIJZER	5
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN</b>	<b>6</b>
	2.1	ZIENSWIJZE 1	6
	2.2	ZIENSWIJZE 2	7
	2.3	ZIENSWIJZEN 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 19, 20, 21, 25, 29, 46, 47, 48 EN 49	10
	2.4	ZIENSWIJZE 11	17
	2.5	ZIENSWIJZE 12 EN 13	18
	2.6	ZIENSWIJZE 15	19
	2.7	ZIENSWIJZEN 16, 23 EN 64	23
	2.8	ZIENSWIJZEN 17, 24 EN 65	23
	2.9	ZIENSWIJZE 18	24
	2.10	ZIENSWIJZE 22	25
	2.11	ZIENSWIJZEN 26, 36, 44, 54, 63, 69, 73, 78, 86, 87, 89 EN 95	27
	2.12	ZIENSWIJZE 27	28
	2.13	ZIENSWIJZE 28	28
	2.14	ZIENSWIJZE 30	29
	2.15	ZIENSWIJZEN 31 EN 40	29
	2.16	ZIENSWIJZE 32	30
	2.17	ZIENSWIJZEN 33, 34, 42, 53, 59, 68, 72, 74, 80, 83, 90, 91, 94 EN 98	32
	2.18	ZIENSWIJZEN 35, 43, 52, 67, 71, 79 EN 93	33
	2.19	ZIENSWIJZEN 37, 41, 45 EN 85	33
	2.20	ZIENSWIJZEN 38, 51, 62, 66, 70, 76, 82, 92 EN 98	34
	2.21	ZIENSWIJZEN 39, 50, 55, 58, 77, 84, 96 EN 98	35
	2.22	ZIENSWIJZE 56	37
	2.23	ZIENSWIJZE 57 EN 60	39
	2.24	ZIENSWIJZE 61	40
	2.25	ZIENSWIJZE 75	40
	2.26	ZIENSWIJZE 81 EN 88	40
	2.27	ZIENSWIJZE 97	42

# 1 INLEIDING

## 1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein', het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de vormvrije m.e.r.-beoordeling ter inzage te leggen. De stukken hebben van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 tot ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht (Awb). Tegen het plan zijn 98 zienswijzen ingediend door 40 verschillende personen/ instanties. Dit komt doordat meerdere personen meerdere zienswijzen hebben ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht.

Alle wijzigingen worden hieronder weergegeven.

### Wijzigingen in de regels

- a. De toegelaten gebruiksactiviteiten binnen de functies 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - Begane grond' zijn ingeperkt en nader omschreven. Omdat beide functies niet meer in overeenstemming zijn met de standaard krijgen ze de volgende omschrijving 'Maatschappelijk - Senzora' en 'Maatschappelijk - Begane grond - Senzora'. Daarnaast wordt vastgelegd dat samen een bruto vloeroppervlakte van maximaal 670 m<sup>2</sup> is toegestaan ter plaatse van de functies 'Kantoor', 'Kantoor – Begane grond', 'Maatschappelijk - Senzora' en 'Maatschappelijk - Begane grond - Senzora'. Hierdoor voldoen de functies 'Kantoor' en 'Kantoor – Begane grond' ook niet meer aan de standaard, die krijgen de benaming 'Kantoor – Senzora' 'Kantoor – Begane grond – Senzora'. De definitie van artikel bruto vloeroppervlakte wordt opgenomen in artikel 1.
- b. De functie 'Wonen' (artikel 9) is toegevoegd om de percelen aan de Raamdwarstraat één woonfunctie te geven i.p.v. twee verschillende. Hier behoort bouwregel 16 bij. Artikel 9 tot en met 22 worden hierdoor vernummerd naar artikel 10 tot en met 23.
- c. In artikel 10.1 is lid b toegevoegd: zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 10.2.1. Dit lid is normaliter opgenomen in de standaard maar ontbrak ten onrechte in dit bestemmingsplan. Lid b en c worden hierdoor vernummerd naar lid c en d.
- d. In artikel 10 lid c is het maximum aantal wooneenheden gewijzigd van 130 naar 119. Verder is het lid iets anders geformuleerd.
- e. In artikel 10 is lid e toegevoegd: boven 31 meter het wonen, als bedoeld in sub a, niet is toegestaan. Hierdoor worden lid e tot en met m vernummerd naar lid f tot en met o.
- f. In artikel 11.1.2 lid d en e is de verwijzing gewijzigd naar lid c in plaats van de foutieve verwijzing naar lid d.
- g. In artikel 18.2 lid b en artikel 19.1 lid b wordt de functie 'Wonen' toegevoegd.
- h. Artikel 20 lid a is niet meer van toepassing op de woontoren. Artikel 20 lid a bevat een 10% afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van noodzakelijke technische installaties en ondergeschikte bouwdelen. In plaats van deze afwijkingsbevoegdheid wordt de Maatvoering maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 32 m/ 32 m in een gedeelte van het bouwvlak van de woontoren gewijzigd naar 34m/ 34m. Deze verhoging is specifiek bedoeld voor (het in pandig wegwerken van) technische installaties, boven de 31 meter is geen woonlaag toegestaan (zie punt e.).
- i. Kleine aanpassingen aan de functies en tekstuele verbeteringen zoals 'Bestemmingsomschrijving' wordt 'Toegelaten functies' conform de standaard.

### Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

- a. De maximum bouwhoogte en de maximum goothoogte zijn op meerdere plekken op de verbeelding verlaagd met enkele meters. Als gevolg hiervan is ook de bouwaanduiding

“onderdoorgang” aan de Raamstraat verkleind. Op een deel van het bouwvlak van de woontoren is de maximum bouwhoogte van 32 m en de maximum goothoogte van 32 m verhoogd naar 34 m /34 m. Deze wijziging is ervoor bedoeld om installaties netjes inpandig weg te werken en het gewenste verticale accent mogelijk te maken. Boven de 31 meter is geen woonfunctie toegestaan en is alleen gebruik ten behoeve van noodzakelijke technische installaties toegestaan.

- b. Op een gedeelte van de achtertuinen aan de Raamdwardsstraat is de functie ‘Wonen – Senzora’ gewijzigd naar de functie ‘Wonen’, omdat dan op de gehele woonpercelen één functie wonen geldt i.p.v. twee verschillende woonfuncties.
- c. De grenzen van bestemmings- en bouwvlakken zijn op meerdere plekken verlegd van 25 centimeter tot 1,5 meter.
- d. De functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – parkeergarage” is met 8,5 meter verlengd richting de Raamstraat.

### **Wijzigingen in de toelichting**

- a. Door de hele toelichting heen is het woningaantal aangepast naar 119, behalve in paragraaf 6.5 Vormvrije m.e.r. beoordeling want de besluitvorming daarover ging uit van circa 130 woningen.
- b. Het woonprogramma (paragraaf 3.5) is in overeenstemming gebracht met het parkeeronderzoek.
- c. Paragraaf ‘3.6 Verkeer en parkeren’ is in overeenstemming gebracht met de aangepaste ‘Bijlage 3 Notitie verkeerseffecten’ en ‘Bijlage 4 Parkeernotitie’.
- d. In paragraaf 5.5.2 kopje Sanering is de laatste stand van zaken opgenomen zoals de saneringsbeschikking die is afgegeven.
- e. Paragraaf ‘5.4 Stikstof’ is in overeenstemming gebracht met aangepaste berekening. Voortoets Stikstof is niet meer benodigd.
- f. Paragraaf ‘5.10 Bezonning’ is in overeenstemming gebracht met het aangepaste ‘bezonningsonderzoek’.
- g. In paragraaf 5.11.3 kopje Conclusie wordt verwezen naar paragraaf 5.13.2.
- h. Paragraaf ‘5.13.2 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing’ is in overeenstemming gebracht met het aangepaste ‘Bijlage 21 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing industrielawaai’.

### **Bijlagen bij toelichting**

Er zijn een aantal onderzoeken aangepast.

- a. Bijlage 3 Notitie verkeerseffecten  
In de aangepaste notitie verkeerseffecten wordt uitgegaan van het bijgestelde aantal woningen (119). In de notitie wordt meer tekst en uitleg gegeven. Zo wordt bijvoorbeeld het verkeersmodel nader uitgelegd. Naast de modelmatige benadering zijn begin 2024 ook tellingen gehouden, die zijn ook in de notitie verwerkt.
- b. Bijlage 4 Parkeernotitie  
De aangepaste parkeernotitie gaat uit van het bijgestelde aantal woningen (119) en van de norm van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per woning. Conclusie van de notitie is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en dat de parkeerbalans voldoet aan het door de raad vastgestelde kader.
- c. Bijlage 10 AERIUS berekening  
De aangepaste berekening gaat uit van het bijgestelde aantal woningen (119), het rekenjaar is gewijzigd van 2024 naar 2025 en de realisatiefase is op 3 jaar gesteld. Conclusie van de berekening is dat voor de realisatiefase en de gebruiksfase er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden.
- d. Bijlage 11 Voortoets Stikstof  
Als gevolg van de conclusie van de aangepaste AERIUS-berekening (zie vorig punt) is geen voortoets stikstof meer benodigd waardoor dit rapport geen onderdeel meer uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting. Als gevolg hiervan worden bijlagen 12, 13 en 14 vernummerd tot bijlagen 11, 12 en 13.
- e. Bijlage 14 Saneringsbeschikking  
In paragraaf 5.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een saneringsplan dient te worden opgesteld en een beschikking te worden verkregen voor het uitvoeren van een bodemsanering om de bodem wel geschikt te maken. Deze beschikking is op 8 maart 2024 verkregen en als bijlage 14 bij de toelichting opgenomen.



- f. Bijlage 19 Windklimaatonderzoek  
Er zijn tekstuele wijzigingen gedaan in het 'Windklimaatonderzoek', maar inhoudelijk is er niks aangepast want dit onderzoek ging al uit van een maximale hoogte van 34 meter.
- g. Bijlage 20 Bezonningsonderzoek  
Er is extra toelichting gegeven over de resultaten van het onderzoek.
- h. Bijlage 22 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing industrielawaai  
Er is een correctie doorgevoerd in de rekensystematiek.
- i. Bijlage 24 mer-beoordelingsbesluit voor plan Sensora-terrein  
Het mer-beoordelingsbesluit voor plan Sensora-terrein van 12 december 2023 wordt als bijlage 24 bij de toelichting opgenomen. Als gevolg hiervan wordt bijlage 24 vernummerd tot bijlage 25.

## **1.2 Leeswijzer**

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein'. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

## 2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn zijn 98 zienswijzen binnen gekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is, zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

### 2.1 Zienswijze 1

#### Samenvatting zienswijze:

Er wordt toegejuicht dat er meer (betaalbare) woonruimte wordt gecreëerd. Er is echter in buurt geen enkel draagvlak voor een torenflat van 10 verdiepingen binnen de gracht. Een dergelijk kolos in het (industriële) historische centrum is zowel onnodig als onwenselijk. Het past op geen enkele wijze bij de huidige vorm en uitstraling van het Sensora gebied. Hopelijk wordt hier rekening mee gehouden zonder dat dit hoeft te leiden tot minder wooncapaciteit.

#### Beantwoording:

Wij realiseren ons terdege dat de situatie ter plaatse zal veranderen maar naar ons oordeel sluit het geprojecteerde gebouw qua hoogte (10 bouwlagen), massa en positionering aan bij het bebouwingsbeeld. In de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 van de bestemmingsplantoelichting worden de stedenbouwkundige (uitgangs)punten beschreven, welke terug te voeren zijn naar het masterplan dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. In het masterplan zijn de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Sensora-terrein vastgelegd. Voor het hoogteaccent in het bijzonder geeft het masterplan de volgende uitgangspunten weer. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Er is aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerpingredienten van de omgeving. Op visueel-strategische punten komen hoogteaccenten. De ontwikkeling is een unieke kans om de stedelijkheid van Deventer aan de singel en juist ook aan de IJssel zichtbaar te maken. Bijzondere hoogteaccenten zullen hierbij een rol spelen op stadsniveau en een dialoog aangaan met andere vergelijkbare accenten buiten de centrumschil. Met een centraal hoogteaccent positioneert de locatie zich nog nadrukkelijker als stepping-stone tussen binnenstad en Havenkwartier / Roto Smeets. Zo doet het silhouet van Sensora mee in het spel van de verschillende hoogtes op de schaal van de Raambuurt/singel en de stad. Omdat een ambitieuze gebiedsontwikkeling zijn plek in de stad dient te markeren, wordt ook een hoogteaccent van tien verdiepingen centraal in het gebied aan het water voorgesteld. Het hoogteaccent van tien verdiepingen is geïnspireerd op de oude schoorsteen die op deze positie heeft gestaan. Het zal een dialoog aangaan op stadsniveau met vergelijkbare elementen zoals de silo en de nieuwe torens in het Havenkwartier en in de binnenstad. Industriële complexen waren vaak te herkennen aan een hoogteaccent (zoals een schoorsteen) en deze ruimtelijke logica moet overeind blijven in een herontwikkelingsopgave. Zo krijgt de ziel van deze industriële gebieden een nieuw leven in de stad.

Wij stellen ons op het standpunt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving en dat bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet rekening is gehouden met de bebouwing in de omgeving. De bouwmassa, bouwhoogtes en rooilijnen zijn daarop afgestemd. De bouwhoogtes zijn overigens nog specifiek vastgelegd, zie hiervoor hoofdstuk 1 onder het kopje "Wijzigingen verbeelding".

#### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2 Zienswijze 2

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Burgerparticipatie*

Betrokkenheid van bewoners bij het besluitvormingsproces is pas overwogen naar aanleiding van een gehouden enquête door bewoners van de Raambuurt. Er is gekozen voor focusgroepen om participatie toch nog eens te proberen. Meerdere mensen uit die focusgroepen gaven aan dat zij niet tevreden waren met dit traject. Het is niet duidelijk wie beoordeelt of de participatie adequaat is verlopen en op welke criteria deze beoordeling gebaseerd is. Een groot aantal bewoners van de Raambuurt voelt zich niet gehoord en heeft twijfels over de objectiviteit van deze beoordeling.

#### *b. Bouwen op onze erfgrens*

Een stuk eigen grond (net als dat van de burens) is in het bestemmingsplan meegenomen zonder enige vorm van overleg/afstemming. Dit roept allerlei vragen op als hoe gaat er gebouwd worden, waarom zo hoog (zie ook punt c) en waarom is er door de projectontwikkelaar geen contact gezocht met de eigenaren van dit stuk grond.

#### *c. Hoogte van gebouwen op onze erfgrens.*

De gebouwen op de erfgrens kunnen 14 en 11 meter hoog worden gebouwd, dit is hoger dan in het masterplan stond. De hogere gebouwen hebben invloed op de schaduwwerking (zie schaduwstudies) en de privacy. De projectontwikkelaar geeft aan: "Veel van de zorgen uit de omgeving hebben we in kunnen passen. Zoals: Het verplaatsen van het hoogteaccent achter de Raamdwardsstraat." Daarbij wordt niet bij gezegd dat het hele gebouw 1 verdieping hoger is geworden.

#### *d. Maximale hoogte van het masterplan kon niet worden aangepast.*

Het is onduidelijk waarom de maximale hoogte van het masterplan niet kon worden aangepast, ondanks de zorgen en wensen van de buurt. Hierover wordt graag opheldering ontvangen en een verklaring waarom deze aanpassing niet mogelijk werd geacht.

#### *e. Maximale aantal woningen van 130 is te veel.*

Het voorgestelde maximale aantal woningen van 130 staat niet in verhouding tot de oppervlakte van het gebied.

#### *f. Gebrek aan groenvoorzieningen in het industriële bolwerk.*

In tegenstelling tot het groen bolwerk wordt bijna geen groenvoorzieningen gezien in het industriële bolwerk. In het kader van klimaatverandering is het belangrijk dat er voldoende groenvoorzieningen zijn die kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie, zoals het verminderen van overstromingsrisico's en het bevorderen van waterabsorptie.

#### *g. Verzoek*

Er wordt dringend verzocht om een heroverweging van de voorgestelde hoogte van de gebouwen (sowieso de gebouwen die gepland zijn op de erfgrens). Voorgesteld wordt dat er alternatieve ontwerpen worden overwogen die de privacy, lichtinval en algemene leefbaarheid van de Raambuurt (en vooral de Raamdwardsstraat) beter waarborgen.

### Beantwoording:

#### *a. Burgerparticipatie*

Bij het tot stand komen van het Masterplan heeft, enigszins beperkt door de destijds geldende coronamaatregelen, participatie met de direct omwonenden plaatsgevonden. Bij de start van de uitwerking van het Masterplan is door een extern bureau een participatieplan opgesteld. Per onderdeel van de uitwerking van het Masterplan is aangegeven welke mate van invloed omwonenden hadden. Eén van de instrumenten uit het participatieplan is het instellen van focusgroepen. Doel is om een beperkte maar representatieve groep omwonenden bij de uitwerking van het Masterplan te betrekken. Naast de focusgroepbijeenkomsten zijn bij een aantal participatiebijeenkomsten ook de direct omwonenden uitgenodigd (huis-aan-huis). Voor de verslaglegging van het hele participatieproces wordt verwezen naar het participatieverslag. Het kan zijn dat de uitkomst van het proces niet aan de verwachtingen voldoet, maar dat laat onverlet dat er een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces is gevoerd.

### b. Bouwen op onze erfgrans

Bewoners hebben in het verleden een stuk grond aangrenzend aan het eigen perceel aangekocht. Op deze gronden gelden de functies 'Wasmiddelenfabriek, bedrijfswoning' en Bedrijf - categorie 2' in het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B'. Deze grond wordt feitelijk gebruikt als tuin bij een woning en hiervoor is in 2019 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend van 10 jaar.

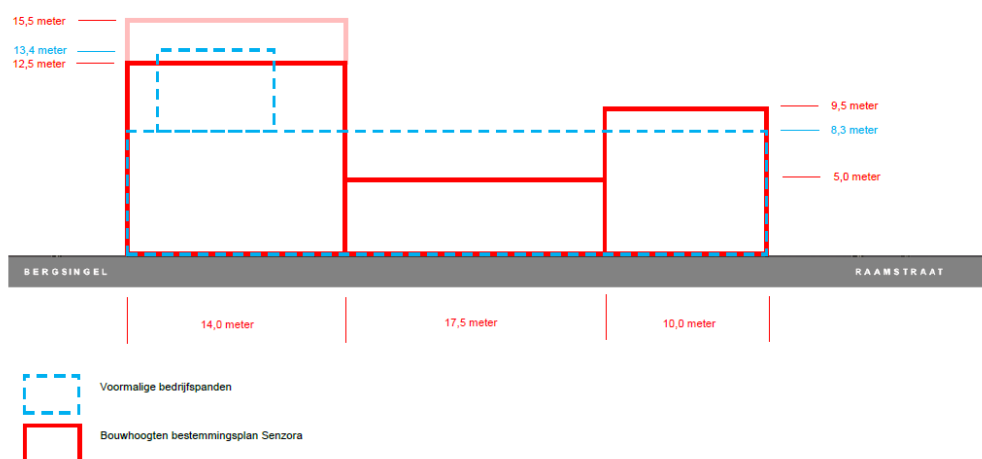
Met het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' wordt op deze gronden een woonfunctie opgenomen in overeenstemming met het feitelijke gebruik als tuin en de verleende tijdelijke omgevingsvergunning. Er is contact geweest met meerdere bewoners/eigenaren van de Raamdwardsstraat grenzend aan het plangebied. Eén van de bewoners heeft zich vroegtijdig opgeworpen als eerste aanspreekpunt. Al in mei 2022 is gesproken over de gewenste/noodzakelijke wijziging van de bedrijfsbestemming op grond van aanwonenden naar woningbouw. Er hebben daarna nog meerdere overleggen plaatsgevonden met bewoners/eigenaren uit de Raamdwardsstraat. Het eerste aanspreekpunt heeft ook zitting gehad in de focusgroepen.

Daarnaast zijn alle aanwonenden ook meermaals (huis aan huis) uitgenodigd voor participatiebijeenkomsten. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de ontwikkelaar een extra overleg gevoerd met het aanspreekpunt van de bewoners van de Raamdwardsstraat op dinsdag 26 maart 2024.

Het deel over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de bouwfase. Er wordt niet gebouwd op gronden die eigendom zijn van bewoners, maar het is niet uitgesloten dat deze gronden tijdelijk gaan worden gebruikt om te kunnen bouwen binnen het plangebied van het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Het is de bedoeling dat dit voorafgaand aan de bouw wordt afgestemd. Indien beide partijen hier niet uitkomen is het burgerlijk wetboek (5:56 BW) van toepassing. Dit artikel luidt als volgt: *"Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen."*

### c. Hoogte van gebouwen op onze erfgrans

Bewoners hebben in het verleden een stuk grond aangrenzend aan het eigen perceel aangekocht en hierdoor grenzen deze achtertuinen aan het plangebied van het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'. Op grond van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B', dat nu onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Deventer, is op deze locatie op het Senzora-terrein reeds een bouwvlak aanwezig. In dat bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter. Het nieuwe bouwvlak ligt op bijna 25 meter afstand van woningen aan de Raamdwardsstraat. Op basis van de ingediende zienswijzen en detaillering van de bouwplannen worden de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte aangepast in overeenstemming met onderstaande afbeelding. De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 18m / 18m is verlaagd naar 15,5 / 15,5, 14m / 14m is verlaagd naar 12,5 / 12,5 en 11m / 11m is verlaagd naar 9,5 / 9,5. Daarnaast krijgt een groot deel in het midden een maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van 5 meter, dit was 11 meter.



Deze (aangepaste) bouwhoogtes zijn passend in de stedelijke omgeving. Met het aangepaste bezonningsonderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen aan de Raamdwardsstraat op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De ontwikkeling heeft weliswaar een verslechterende invloed op de bezonning, echter worden deze niet getoetst op de lichte TNO-norm omdat er geen sprake is van voorgevels. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bouwen op de erfgrans is toegestaan. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Daaraan wordt voldaan.

*d. Maximale hoogte van het masterplan kon niet worden aangepast.*

Het bestemmingsplan biedt bouw mogelijkheden die corresponderen met de doorwerking van het Masterplan na vaststelling daarvan door de gemeenteraad in 2022. In volume is met name het bouwblok aan de zijde van het Bolwerk aangepast en in volume bijgesteld naar minder bouwlagen. Naar aanleiding van diverse zienswijzen en verdere detaillering van de plannen zijn in het plan op meerdere plekken de goot- en bouwhoogte aangepast.

*e. Maximale aantal woningen van 130 is te veel.*

De gemeentelijke woningbouwopgave is om 11.000 extra woningen, waarvan een groot gedeelte betaalbare woningen, te realiseren. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar inbreidingslocaties. Bij elke inbreiding wordt een afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige inpassing, aantal te realiseren woningen en het realiseren van betaalbare woningen. Het woningaantal van 130 is conform het masterplan dat door de gemeenteraad in 2022 is vastgesteld, maar als gevolg van de ontvangen zienswijzen en detaillering van de bouwplannen is het maximum aantal woningen van 130 naar beneden bijgesteld naar 119 woningen. In het bestemmingsplan is (op basis van onderzoeken) gemotiveerd dat 119 woningen planologisch gezien passend zijn in deze hoogstedelijke omgeving. Verder worden de huidige 'bedrijfsfuncties' wegbestemd en wordt er hiervoor in de plaats een 'woonfunctie' opgenomen. Dit heeft planologisch gezien een positief effect op leefbaarheid van de directe woonomgeving.

*f. Gebrek aan groenvoorzieningen in het industriële bolwerk.*

In het totale plangebied wordt meer groen gerealiseerd dan er nu aanwezig is. Buiten het groene bolwerk is in het plangebied sprake van stedelijk gebied met een hoge dichtheid aan wonen. De openbare ruimte wordt ingericht met veel aandacht voor klimaatadaptatie, voorkomen van hittestress en dergelijke. De te behouden bomen geven de zuidwesthoek een groen, lommerrijk karakter. Daarmee wordt de zuidwesthoek voor iedereen toegankelijk en uitnodigend. De routing in het plangebied zorgt ervoor dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar enikbaar is.

*g. Verzoek*

Mede op grond van de ingediende zienswijzen worden de maximum bouwhoogte en maximum goothoogte aangepast ter hoogte van de Raamdwardsstraat.

De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 18m / 18m is verlaagd naar 15,5 / 15,5, 14m / 14m is verlaagd naar 12,5 / 12,5 en 11m / 11m is verlaagd naar 9,5 / 9,5. Daarnaast krijgt een groot deel in het midden een maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van 5 meter, dit was 11 meter.

Verder heeft de functiewijziging naar 'wonen' een positief effect op de algemene leefbaarheid. Door aankoop van de tussenliggende kavel door de bewoners van de Raamdwardsstraat was de bestaande bebouwing aanwezig op de (nieuwe) erfgrans. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen en het bouwvlak van de woningen aan de Raamdwardsstraat is ongeveer 25 meter. Een dergelijke afstand tussen woongebouwen is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Gelet hierop is er geen onevenredige inbreuk op het gebied van privacy en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van lichtinval is ervoor gekozen de middelhoogbouw midden in het plangebied te situeren zodat de schaduwwerking zo min mogelijk de bestaande woningen belast. Met het (aangepaste) bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) is aangetoond dat ter plaatse van de woningen aan de Raamdwardsstraat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan.

De voorgenomen bouwhoogte is passend in het stedelijke gebied en het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Raamdwardsstraat en anderen zal niet zodanig worden aangetast, dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes voor het deel direct grenzend achter de Raamdwardsstraat te verlagen;
- Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen;
- Het bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.3 Zienswijzen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 19, 20, 21, 25, 29, 46, 47, 48 en 49**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en hoogte)*

De beoogde ontwikkeling van maximaal 130 woningen leidt tot een hoge dichtheid en dat sluit niet aan bij het handelingsperspectief (2018) en het masterplan (2022). Het plangebied heeft een oppervlakte van 11.226 m<sup>2</sup> (1,1 hectare) en daarvan wordt 5.974 m<sup>2</sup> bebouwd en de rest is openbaar gebied en groen. Verzocht wordt om alle aspecten met betrekking tot ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en - hoogte) te heroverwegen en het bestemmingsplan aan te passen. Als er geen aanpassingen worden gedaan dan zal bij waardevermindering planschade geëist worden. De maximale (bebouwings)mogelijkheden van dit bestemmingsplan wijken zeer sterk af van de huidige maximale (bebouwing)mogelijkheden.

#### *b. Aantasting van privacy van aan- en omwonenden*

De beoogde ontwikkeling tast de privacy aan van aan- en omwonenden. In het plan is een woontoren voorzien met een maximale bouwhoogte van 32 meter. Alle aan- en omwonenden van Knutteldorp en Buitengracht (Bastion, Twijgstraat en Pothoofd) kunnen te maken krijgen met aantasting van privacy.

##### *○ Inbreuk op privacy*

De toren van maximaal 32 meter gaat leiden tot ongewenste inkijk in woningen en tuinen, wat een negatieve invloed heeft op het woongenot van de huidige bewoners.

##### *○ Verlies van leefbaarheid*

De woontoren van maximaal 32 meter zal resulteren in onder andere schaduwwerking, windeffecten en een gevoel van beperkte ruimte, waardoor de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in Knutteldorp/Buitengracht en de Raambuurt afneemt. Het bezonningsonderzoek bevestigt dat het plan leidt tot veel meer schaduw.

##### *○ Waardedaling van onroerend goed*

De voorgestelde ontwikkeling zal hoe dan ook leiden tot waardedaling van onroerend goed in de directe omgeving. De verminderde privacy en leefbaarheid kunnen potentiële kopers afschrikken, wat nadelige gevolgen zal hebben voor de vastgoedwaarde.

#### *c. Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)*

De woontoren van maximaal 32 meter is onevenredig hoog en dat past niet in de omgeving. Het verzoek aan de gemeenteraad is om de maximale bouwhoogte van 32 meter fors naar beneden bij te stellen. In paragraaf 8.3.2 staat dat de bouwhoogte van het industriële bolwerk in het masterplan niet is gewijzigd en de belangrijkste reden is dat een dergelijk bouwwolume noodzakelijk is om programmatisch gezien het noodzakelijk aantal woningen te kunnen realiseren. Dit aantal is ook voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan nodig. Een goede ruimtelijke ordening is relevanter dan een platte financiële afweging.

#### *d. Afwenteling van parkeren op de wijk Knutteldorp*

##### *○ Parkeeroverlast in Knutteldorp*

De bouw van 130 woningen zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een forse toename van het aantal voertuigen in de directe woonomgeving. Gezien het feit dat voor de wijk Knutteldorp/Buitengracht geen parkeervergunningstelsel geldt, bestaat de grote bezorgdheid dat deze extra voertuigen afkomstig van de nieuwe buurt zullen resulteren in aanzienlijke parkeeroverlast voor de bewoners van Knutteldorp/Buitengracht.

o *Beperkte beschikbare parkeerruimte*

Het plan houdt rekening met slechts 119 parkeerplekken voor 130 woningen en dit gaat leiden tot meer parkeeroverlast in Knutteldorp/Buitengracht. Knutteldorp/Buitengracht heeft al te maken met beperkte beschikbare parkeerruimte in de wijk en dit blijkt ook uit de Parkeermonitor 'Parkeeronderzoek schilbuurten Deventer 2023'.

o *Verstoring van de woon- en leefomgeving*

Parkeeroverlast heeft niet alleen gevolgen voor de praktische aspecten van het dagelijks leven, maar kan ook de leefomgeving verstoren.

o *Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)*

Het parkeeronderzoek gaat uit van 126 woningen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan de bouw van maximaal 130 woningen mogelijk maakt. Ook het verkeersonderzoek naar de verkeerseffecten gaat uit van 130 woningen. Het is dus de vraag of het genoemde programma van 126 woningen in het parkeeradvies klopt. Verder is in het parkeeradvies een behoorlijk concreet woningprogramma opgenomen en dat is opvallend aangezien de toelichting (paragraaf 3.5) van het bestemmingsplan helemaal niet concreet is.

Het ontwerpbestemmingsplan roept de volgende vragen op of geeft de volgende onduidelijkheden:

- Klopt het dat er 126 woningen worden gerealiseerd en geen 130 woningen zoals benoemd staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan? Zo ja, dan moet het bestemmingsplan daarop worden aangepast.
- Klopt het te realiseren programma dat is opgenomen in het parkeeradvies? Dit is namelijk belangrijk voor het berekenen van de juiste parkeerbalans.
- Waarom wordt in de berekening geen rekening gehouden met de ligging van het Senzora terrein dicht tegen de binnenstad?
- Klopt het dat wordt afgeweken voor bezoekersparkeren van de Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets? Zo ja, dan moet het bestemmingsplan daarover informatie geven (en dit niet wegstoppen in een bijlage van een parkeeronderzoek).
- Welke parkeernorm wordt voor welk woningtype gebruikt? Het parkeeronderzoek geeft hierop geen toelichting.
- Koop grondgebonden gaat in de Nota Parkeernormen uit van 1,4 (vrijstaand), 1,4 (twee-onder-een-kap) en 1,3 (tussen/hoek). Waarom wordt voor dit woontype gerekend met een norm van 1,0?
- Middenhuur appartementen gaat in Nota Parkeernormen uit van 0,9. Waarom wordt voor dit woontype gerekend met een norm van 0,6?
- Sociaal appartementen gaat in Nota Parkeernormen uit van 1,0. Waarom wordt gerekend voor dit woontype met een norm van 0,6?
- Koopappartementen gaat in Nota Parkeernormen uit van 1,0 (goedkoop), 1,2 (midden) en 1,4 (duur). Waarom wordt voor dit woontype gerekend met een norm van 0,9 bij dubbelgebruik en 1,0 bij gereserveerd? Worden er alleen goedkope appartementen gerealiseerd? En wat verklaart het verschil tussen dubbelgebruik en gereserveerd?
- Een maisonnette heeft meerdere verdiepingen en lijkt daardoor luxer dan een appartement. Waarom wordt voor dit woontype gerekend met een norm van 1,0 terwijl een koop etage midden tot duur 1,2 tot 1,3 als parkeernorm heeft in Nota Parkeernormen?

Er wordt graag een gedegen onderbouwing op de gehanteerde parkeernormen per functie ontvangen. De onderbouwing die gegeven is, wijkt sterk af van de Parkeernormen Auto (eerste schil centrum). In het parkeeradvies staat dat de berekeningen voor bewoners van woningen en niet-woonfuncties 1-op-1 gebaseerd zijn op de normen uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets en dat voor bezoekers een norm van 0,2 parkeerplaats per woning is aangehouden.

*Aanvullingen/ afwijkingen standaard zienswijze*

*Aanvullingen zienswijzen 5 en 6*

e. *Parkeerplaats Pothoofdappartementen*

De parkeerplaats van de Pothoofdappartementen mag niet door derden worden gebruikt, maar het is te verwachten dat door de parkeerproblematiek van dit plan hier toch illegaal gaat worden geparkeerd.

*f. Huisdieren*

Het aantal huisdieren in de wijk zal fors gaan toenemen en er zullen vooral meer honden worden uitgelaten in het gebied rond de Pothoofdappartementen. Er moet een plan komen om overlast te voorkomen.

*Aanvullingen zienswijze 10*

*g. Bereikbaarheid Pothoofdappartementen*

Door de toename van het verkeer zal het terrein van de Pothoofdappartementen op gezette tijden niet verlaten kunnen worden en zijn de appartementen niet bereikbaar voor hulpdiensten.

*h. Fijnstofconcentratie*

Door de verhoogde verkeersintensiteit zal de fijnstofconcentratie in de omgeving alleen maar toenemen.

*Zienswijze 19*

Deze zienswijze heeft alleen betrekking op 'a. Ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en hoogte)' en 'c. Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)'. In deze zienswijze wordt niet benoemd dat een goede ruimtelijke ordening relevanter is dan een platte financiële afweging.

*Aanvulling zienswijze 20*

*i. Parkeernorm sociale huur*

Er is 20% sociale huur voorzien en voor deze 26 woningen zijn circa 15 parkeerplaatsen berekend. Dit is 11 te weinig op basis van de gemeentelijke parkeernorm en het risico bestaat dat deze nieuwe bewoners gratis gaan parkeren in de Buitengracht.

*Zienswijze 21*

Deze zienswijze heeft alleen betrekking op 'a. Ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en hoogte)' en 'c. Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)'.

*Zienswijze 25*

Deze zienswijze heeft betrekking op 'a. Ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en -hoogte)', 'b. Aantasting van privacy van aan- en omwonenden' en 'c. Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)' en heeft als aanvulling:

*j. Verkeerslawaaï*

De te verwachten geluidsbelasting blijkt 54 dB te zijn. Omdat het verkeer in de toekomst stiller zal zijn, mag je er 5 dB vanaf trekken (artikel 110g van de Wet geluidhinder), dus blijft 49 dB over. Dit is nog altijd meer dan de toegestane 48 dB. De gemeente heeft toestemming gekregen van de Provincie Overijssel om er 5 dB overheen te gaan in bepaalde gedeelten van de stad. Dit betekent dat in de Raambuurt 53 dB is toegestaan. Verzocht wordt vanwege alle stress van te veel lawaai geen gebruik te maken van deze uitzondering maar in te zetten op aanpak bij de bron door gebruik van "dunne deklagen". Dit zal tot een vermindering van de geluidsbelasting van 3 dB leiden. De geluidsbelasting komt dan uit op 46 dB, ruim binnen de norm van 48 dB.

*Aanvulling zienswijze 29:*

*k. Behoeftonderzoek*

Aan de beoogde wijziging van de bestemming met functie bedrijventerrein naar de functie wonen dient een zorgvuldig behoeftonderzoek vooraf te gaan als bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit wordt in de volksmond ook wel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Een deugdelijke motivering ontbreekt en in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Woonvisie. Dit is een beleidsdocument, geen behoeftonderzoek.

*l. Woningbouwprogramma*

Het woningbouwprogramma is aan de voorkant niet helder. In het masterplan is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. In het gebied worden maximaal 130 woningen voorzien. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan gaat het om circa 90 appartementen en 40 grondgebonden woningen. De woningen vallen uiteen in de doelgroepen: ca. 20% sociaal, 10% tot 25% vrije sector huurwoningen en 55 tot 70% koopwoningen. De genoemde bandbreedtes sociaal, vrije sector en koopwoningen zijn breed. Dit terwijl een bestemmingsplan heel concreet moet maken



welk type woningen gebouwd kunnen worden. Deze concretisering is ook relevant met betrekking tot het parkeren, omdat het woningbouwprogramma invloed heeft op de parkeerbehoefte.

*m. Artikel 9 – Wonen Senzora*

In artikel 9 – Wonen Senzora is alleen opgenomen dat:

- b. het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 130;
- c. niet minder dan 20% van het totale toekomstige aantal woningen in het plangebied als sociale huurwoning mag worden gebouwd.

Dit is wel erg summier en zonder het woningbouwprogramma concreet te maken in de planregels heeft de gemeente hier in de toekomst geen sturingsmogelijkheden meer over.

*d. Zienswijze 47*

Deze zienswijze gaat alleen over de onderwerpen: inbreuk op privacy met betrekking tot de hoogbouw, verlies van leefbaarheid en waardedaling van onroerend goed.

*e. Zienswijze 48*

Deze zienswijze heeft alleen betrekking op de tekst onder het kopje 'Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)'.

*f. Zienswijze 49*

Deze zienswijze gaat alleen over de onderwerpen:

- o Parkeeroverlast in Knutteldorp
- o Beperkt beschikbare parkeerruimte
- o Verstoring van de woon- en leefomgeving
- o Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)

Beantwoording:

*a. Ruimtelijke dichtheden (bouwwolume en hoogte)*

Het handelingsperspectief is een richtinggevend document, vastgesteld door het college, voor de herontwikkeling geweest. Hierin zijn drie hoofddambities, met ontwikkeldoelen en aandachtspunten, beschreven. Die vormde vervolgens de basis voor het masterplan. Het masterplan dient vervolgens als basis voor dit bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven. Het handelingsperspectief heeft daarmee geen formele status en is dus ook niet bedoeld als blauwdruk voor de verdere ontwikkeling. Het moet worden beschouwd als voorloper van het masterplan. Het bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden die corresponderen met de doorwerking van het masterplan na vaststelling daarvan door de gemeenteraad in 2022.

Het maximum aantal woningen van 130 is als gevolg van de ontvangen zienswijzen en detaillering van de bouwplannen gewijzigd naar 119 woningen (zie punt 2.2 onder e.).

In de tijd die is verstreken tussen het masterplan en het ontwerpbestemmingsplan, mede op basis van het participatieproces, met name het bouwblok aan de zijde van het Bolwerk aangepast en in volume bijgesteld naar minder bouwlagen. Verder zijn op basis van de zienswijzen en detaillering van het plan op meerdere plekken binnen het plangebied de maximale goot- en bouwhoogtes naar beneden bijgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zie hiervoor hoofdstuk 1 onder het kopje "Wijzigingen verbeelding".

Het vorderen van planschade is een procedure die in principe los staat van de bestemmingsplanprocedure. Mochten de indieners van zienswijzen van oordeel zijn dat de bestemmingsplanherziening leidt tot een waardedaling van zijn/haar onroerend goed, dan staat het hen vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan via de website van de gemeente Deventer.

*b. Aantasting van privacy van aan- en omwonenden*

*o Inbreuk op privacy*

Wij realiseren ons dat de plannen invloed kunnen hebben op de privacy. Bouwen in de stad betekent per definitie dat er nieuwe burens komen. Er zit ongeveer 30 meter tussen de beoogde woontoren en het dichtstbijzijnde perceel van de bestaande woningen (aan de Raamdwardsstraat), voor de Buitengracht is de afstand circa 45 meter. Hoogbouw op minimaal 30 meter van bestaande woonpercelen is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. In de architectonische uitwerking van dit gebouw wordt in het kader van privacy gekozen voor het inpandig oplossen van balkons (loggia's). Gebruikers van het balkon hebben hierdoor minder zicht op de omgeving en vice versa. Daarnaast zijn de bovenste 2 verdiepingen van het gebouw teruggelegd (set back). De gevolgen op het gebied

van de privacy zijn niet dusdanig groot dat daaraan doorslaggevend gewicht moet worden gegeven. Er is geen aanleiding de maximale bouwhoogte van de woontoren aan te passen.

- *Verlies van leefbaarheid*

In het (aangepaste) windklimaatonderzoek is aangetoond dat het windklimaat op alle paden in en rondom het nieuwbouwplan vrij is van de classificatie 'oncomfortabel'. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen windhinder veroorzaakt. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Met het (aangepaste) bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) is aangetoond dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan.

- *Waardedaling van onroerend goed*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder a. is gesteld.

- c. *Bouwhoogte woontoren 32 meter (onevenredig hoog)*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

- d. *Afwenteling van parkeren op de wijk Knutteldorp*

- *Parkeeroverlast in Knutteldorp*

In de 'Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (Versie 2015)' staan geen aanvullende voorwaarden voor ontwikkelingen in situaties waar er gratis parkeergelegenheid aanwezig is in de directe omgeving. Op basis van het parkeerbeleid moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling zelf en is er geen juridische grondslag om de parkeersituatie in de omgeving hierbij te betrekken. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen vanwege de parkeersituatie in Knutteldorp.

De gemeente spant zich in om de parkeersituatie in Knutteldorp te veranderen, maar dit staat helemaal los van deze bestemmingsplanprocedure. De woonwijk Knutteldorp kent een eigen drukke basisbezetting. In 2023 heeft onderzoeksbureau Mobycon, in opdracht van de gemeente, het parkeeronderzoek 'Parkeermonitor Deventer Binnenstad en schil 2023' uitgevoerd. Dit onderzoek is beschikbaar via kennisportaal.deventer.nl. In het verleden is getracht een meerderheid van de bewoners van Knutteldorp, waaronder Buitengracht, te verleiden regulering conform het Deventer systeem te accepteren. Ook in het voorjaar van 2024 is een dergelijk proces gaande: bewoners kunnen hun mening via een enquête geven, waarna de gemeente op basis van het draagvlak per straat bepaalt of een verandering mogelijk is. De gemeente spant zich in om deze situatie te veranderen.

- *Beperkte beschikbare parkeerruimte*

Het maximum aantal woningen is gewijzigd naar 119 en op basis van deze 119 woningen en 670 m<sup>2</sup> overig programma (functie maatschappelijk en kantoor) is een nieuwe parkeerbalans opgesteld. Bij de ontwikkeling van het Sensora-terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dat blijkt uit de (nieuwe) parkeerbalans. De parkeerbalans voldoet aan het door de raad vastgestelde kader.

- *Verstoring van de woon- en leefomgeving*

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling conform het gemeentelijk kader. Hiermee is voldoende verzekerd dat de ontwikkeling niet zal leiden tot verstoring van de woon- en leefomgeving op het gebied van parkeren.

- *Parkeeradvis Sensora Deventer (Goudappel)*

Het maximumaantal woningen is gewijzigd naar 119. Verder is er 670 m<sup>2</sup> aan ruimte voor een overig programma (functies maatschappelijk en kantoor). Op basis van het aangepaste plan en met inachtneming van de gestelde vragen is een nieuwe parkeerbalans opgesteld die voldoet aan het gemeentelijk raads kader. Hierin is meer toelichting en onderbouwing gegeven over de (nieuwe) parkeerbalans alsook is het woonprogramma in de toelichting van het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming gebracht.

Een aantal vragen wordt hier nog op hoofdlijnen:

- In het parkeeronderzoek wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen behorend bij de locatie 'eerste schil centrum', waar de locatie Sensora zich bevindt. De parkeernormering van Deventer kent ook de zones binnenstad, tweede schil en overig bebouwde kom. De hoogte van de normen voor deze gebieden loopt op: in het centrum is deze relatief laag en in de overige wijken hoger. Dit sluit aan bij de gedachte dat naarmate men zich dichterbij

binnenstad en station Deventer bevindt, meer alternatieven voor autogebruik beschikbaar zijn en het minder eenvoudig is ruimte voor parkeren te realiseren.

- Voor het bezoekers parkeren is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, in het aangepaste parkeeronderzoek aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning.
- In de parkeerbalans zijn de bewoners- en bezoekersnormen apart weergegeven, maar worden deze uiteindelijk opgeteld.
- Het verschil tussen 'dubbelgebruik' en 'gereserveerd' is als volgt nader te verklaren. Bij 'dubbelgebruik' wordt uitgegaan van vrij parkeren. Betrokkenen met recht op toegang kunnen zelf kiezen op welke plaats ze hun auto plaatsen. Bij 'gereserveerd' wordt de voorziening voorzien van een aanduiding in de vorm van bijvoorbeeld een kenteken of een huisnummer van betrokkene. Daardoor ontstaat in feite een 'eigen' parkeerplaats, net zoals dat bij een oprit van een woning het geval is. Het verkeerskundige verschil tussen beide types is dat bij dubbelgebruik dezelfde autoparkeerplaats gebruikt wordt voor verschillende functies.
- Koop maisonnettes maken geen onderdeel meer uit van het woonprogramma.

#### *e. Parkeerplaats Pothoofdappartementen*

Het maximum aantal woningen is gewijzigd naar 119 en op basis van deze 119 woningen is een nieuwe parkeerbalans opgesteld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en daarmee voldaan aan het geldende beleidskader. De beleidsregels hebben als doel het voorkomen van parkeeroverlast in de directe omgeving in het geval van een nieuwe ontwikkeling, betekent dat als hieraan wordt voldaan er geen parkeeroverlast in de directe omgeving zal ontstaan.

Indien iemand ervoor kiest om haar of zijn auto op een plaats te zetten waar dit niet mag, kan en zal er handhavend worden opgetreden. In het openbare gebied geldt hiervoor de gemeentelijke handhaving met parkeerboetes, op eigen terrein kan eenieder voor effectieve afscherming en aanduiding van de eigen parkeergelegenheid zorgen. In de praktijk blijkt dat foutparkeren op de genoemde manier zeer beperkt is. De verwachting is dat foutparkeren effectief wordt aangepakt.

#### *f. Huisdieren*

Het beleid/ regels ten aanzien van het uitlaten van honden staat los van deze bestemmingsplanprocedure. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn regels opgenomen over "Verontreiniging door honden": hondenbezitters moeten hondenpoep zelf opruimen en in de losloopegebieden doet de gemeente dat. Het woningbouwproject is passend in de stedelijke omgeving. De mogelijke toename van het aantal huisdieren (waaronder honden) als gevolg van het project is niet dusdanig groot dat hier een doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend.

#### *g. Bereikbaarheid Pothoofdappartementen*

De Pothoofdappartementen hebben de primaire ontsluiting op het Pothoofd. De voorgenomen planvorming heeft de ontsluiting primair op de Sluisstraat. De directe verbinding tussen beide straten is er alleen voor langzaam verkeer en loopt via een brug en is met paaltjes afgezet en van bebording voorzien. Het autoverkeer mengt zich met verkeer in onder andere de Emmastraat en het Pothoofd zelf. De toename van het autoverkeer als gevolg van de voorgenomen planvorming op het Pothoofd is niet van dien aard dat dit de bereikbaarheid van de Pothoofdappartementen in gevaar brengt.

#### *h. Fijnstofconcentratie*

In paragraaf 5.14 van de plantoelichting wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. Het plan maakt maximaal 119 woningen en 670 m<sup>2</sup> aan overig programma (functies maatschappelijk en kantoor mogelijk. Op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' draagt een plan met een dergelijk aantal wonen en overig programma niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtverontreiniging. Het plan zal dus geen onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben. Er is geen aanleiding om het woon- en leefklimaat wegens een te hoge fijnstof concentratie onaanvaardbaar te achten.

#### *i. Parkeernorm sociale huur*

In de bijgestelde parkeerbalans wordt de categorie 'sociaal' gekoppeld aan de gemeentelijke parkeernorm voor de categorie 'huur etage, midden goedkoop'. De norm hiervoor is 0,9 parkeerplaats per woning waarvan 0,3 voor bezoekers. Dit is een correcte werkwijze en deze aantallen zijn kloppend.

*j. Verkeerslawaaï*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woonbestemmingen, 49 dB of minder bedraagt. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de wordt overschreden. Wegverkeerslawaaï vormt, overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder, zonder dat hiervoor gepaste voorzieningen zouden worden getroffen, daardoor een belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Bij de uitwerking van mogelijke aanvullende akoestische voorzieningen, dient in eerste instantie te worden gekeken naar bronmaatregelen, daarna naar voorzieningen in de overdracht en ten slotte naar voorzieningen ter plaatse van de ontvanger (gevelmaatregelen). Maatregelen aan de bron en in de overdracht stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan belemmeren. Om die reden is besloten om een hogere waarde vast te stellen voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Vanwege de gebiedsgerichte algemene ontheffing van Gedeputeerde Staten van Overijssel is er geen hogere grenswaardenbesluit benodigd. De combinatie van dat maatregelen aan de bron op bezwaren stuiten en de gebiedsgerichte algemene ontheffing maakt dat niet in kan worden gegaan op het verzoek.

*k. Behoefteteonderzoek*

In de overzichtsuitpraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld de provinciale, regionale en/of gemeentelijke (woon-)visies en (woningbouw-) programma's. In onderhavig geval is voor de onderbouwing van de behoefte de gemeentelijke woonvisie 'Meer dan geWOON' ten grondslag gelegd. Een woningmarktanalyse, met daarin een vraag- en aanbodanalyse, vormt een belangrijke cijfermatige onderlegger voor de woonvisie.

*l. Woningbouwprogramma*

Op grond van artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro kan een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten over sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In de regels van het bestemmingsplan is in dit verband alleen vastgelegd dat niet minder dan 20% van het totale toekomstige aantal woningen in het plangebied als sociale huurwoning mag worden gebouwd. We willen vanzelfsprekend dat wordt voorzien in een passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We zien vanuit de uitvoerbaarheid van het plan echter geen noodzaak om daarin aanvullende regels op te nemen. Wij zijn op grond van artikel 3.1 van de Wro tot een dergelijke specificering niet verplicht. Wij zijn er dan ook niet aan gehouden om de woningtypen en de prijsklassen in de planregels te differentiëren. Er is bewust gekozen voor een flexibel bestemmingsplan inzake de kwalitatieve woningbouwbehoefte, zodat wat betreft de exacte aantallen en typen van woningen kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de dynamische woningmarkt.

*m. Artikel 9 – Wonen Senzora*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder l is gesteld.

*n. Zienswijze 47*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

*o. Zienswijze 48*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder d is gesteld.

*p. Zienswijze 49*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder b is gesteld.

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- o Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen;
- o De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes op meerdere plekken te verlagen;

- Het 'Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen;
- Het bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.4 Zienswijze 11**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Burgerparticipatie*

Na kritiek uit de buurt over de participatie zijn de zo genaamde focusgroepen opgericht. Meerdere mensen uit de focusgroepen geven aan dat zij niet tevreden zijn met dit traject. De gemeenschap voelt zich niet gehoord. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd om later bij de Raad van State de mededeling te kunnen doen van: "wij hebben alles gedaan wat in ons vermogen lag".

#### *b. Bouwen op de erfgrens*

Een stuk eigen grond is in het bestemmingsplan meegenomen zonder enige vorm van overleg of afstemming. Dit roept allerlei vragen op als hoe gaat er gebouwd worden en waarom is er door de projectontwikkelaar geen contact gezocht met de eigenaren van de aanliggende percelen.

#### *c. De hoogte van gebouwen op de erfgrens*

Er kunnen gebouwen van 14 en 11 meter hoog gebouwd worden op de erfgrens dus er is sprake van schaduwwerking.

#### *d. Aanpassen masterplan*

De maximale hoogte van het masterplan kon niet worden aangepast.

#### *e. Het aantal van 130 woningen is te veel*

Het aantal woningen van 130 is te veel voor het oppervlakte van het gebied.

#### *f. Parkeren van auto's is een probleem*

Ook het parkeren van de auto's is en wordt een groot probleem.

### Beantwoording:

#### *a. Burgerparticipatie*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.

#### *b. Bouwen op de erfgrens*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder b is gesteld.

#### *c. De hoogte van gebouwen op de erfgrens*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder c is gesteld.

#### *d. Aanpassen masterplan*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder d is gesteld.

#### *e. Het aantal van 130 woningen is te veel*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder e is gesteld.

#### *f. Parkeren van auto's is een probleem*

Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling. Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder d is gesteld.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- o De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes ter hoogte van de Raamdwardsstraat te verlagen;
- o Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen;
- o Het 'Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen.

## 2.5 Zienswijze 12 en 13

### Samenvatting zienswijze:

a. *Het bouwblok aan de Bergsingel, achter de woningen aan de Raamdwardsstraat, is te hoog*  
 In het voorjaar en in de herfst is er vanaf 15 uur volledig schaduw in de tuin van Raamdwardsstraat. De overige nummers hebben ook meer schaduw in de tuinen dan voorheen. Er ontstaat ook privacy-inbreuk door direct zicht op de tuinen vanuit de open galerij aan de achterzijde van het bouwblok. Afgevraagd wordt of een privacy-aspecten model is gemaakt. De 14 meter hoge blinde muur direct op de erfgrans belemmert het uitzicht enorm. Het voorstel is dat dit gebouw de maximale hoogte mag krijgen van de oorspronkelijke bouw en dit is circa 5 meter lager.

b. *Het bestemmingsplan van het gehele gebied kan niet zonder overeenstemming worden gewijzigd.*

Het project heeft er belang bij om de bestemming van de percelen aan de Raamdwardsstraat te wijzigen in een woonfunctie, om de milieu-cirkel van de industriebestemming ten behoeve van de woningbouw op te heffen. Dit gebied maakt dan ook onderdeel uit van het bestemmingsplan zonder dat wij hierin zijn gekend. Dit is zeer vreemd en onwenselijk dat dit meegenomen wordt.

c. *De projectontwikkelaar kan niet eenzijdig besluiten om te bouwen op en ontgraven over de erfgrans en hierbij tuinen en achteringen betrekken.*

Gedurende een lange periode zal er sprake zijn van veel overlast en schade, waarin geen gebruik kan worden gemaakt van het recht van overpad, geen auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden, het pad beschadigd, bouwwerken grote kans op schade hebben, bouwoverlast, stof, lawaai, rotzooi en geen privacy ervaren wordt. Er wordt geen toestemming gegeven voor het gebruik van de percelen ten behoeve van enige bouwactiviteiten. Zonder dit gebruik wordt een deel van het plan niet uitvoerbaar geacht. De bouw moet minimaal 1,5 meter uit de erfgrans gerealiseerd worden, waarbij alle bouwactiviteiten op eigen terrein worden uitgevoerd.

d. *De 32 meter hoge woontoren is veel te hoog*

Er ontstaat privacy-inbreuk door direct zicht in de tuinen vanuit de woningen/balkons van de woontoren. De enorme hoogte belemmert het uitzicht en geeft veel schaduw. Een hoge flat past niet in het beeld van deze pittoreske buurt. Dit gebouw moet de maximale hoogte krijgen van de oorspronkelijke bouw, passend in de buurt.

e. *Circa 130 woningen is veel teveel voor dit kleine oppervlakte*

Door aan de doelstelling van 130 woningen vast te houden, ontstaan er ruimtelijke- en milieu problemen. Bijna het gehele oppervlakte wordt volgebouwd met gebouwen, dan wel aanleg van parkeerplaatsen. De lucht is eruit. Door de oppervlakte-beperking is het noodzakelijk in de hoogte te bouwen om deze aantallen te halen. Er komen teveel verkeersbewegingen in en uit de wijk. Afgevraagd wordt of er voor de bouw en de uiteindelijke situatie een AERIUS-berekening is gemaakt en of hierop wordt gehandhaafd. Het aantal woningen moet terug worden gebracht naar 100.

### Beantwoording:

a. *Het bouwblok aan de Bergsingel, achter de woningen aan de Raamdwardsstraat, is te hoog*  
 Mede op grond van de ingediende zienswijzen worden de maximum goot- en bouwhoogte aangepast ter hoogte van de Raamdwardsstraat (zie punt 2.2 onder g.). Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht en de afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen en het bouwvlak van de woningen aan de Raamdwardsstraat is circa 25 meter. De maximale goot- en bouwhoogtes passen in deze stedelijke omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor de rest wordt voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder g is gesteld.

*b. Het bestemmingsplan van het gehele gebied kan niet zonder overeenstemming worden gewijzigd.*

Bewoners hebben in het verleden een stuk grond aangrenzend aan het eigen perceel aangekocht. Op deze gronden gelden de functies 'Wasmiddelenfabriek, bedrijfswoning' en Bedrijf - categorie 2' in het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B'. Deze grond wordt feitelijk gebruikt als tuin bij een woning en hiervoor is in 2019 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend van 10 jaar. Met het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' wordt op deze gronden een woonfunctie opgenomen in overeenstemming met de verleende tijdelijke omgevingsvergunning en het feitelijke gebruik als tuin. Om die reden is het niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk om de functies te wijzigen. Hiervoor is geen overeenstemming met de betreffende eigenaren benodigd. De raad is hier zelfstandig toe bevoegd. Overigens is er contact geweest met meerdere bewoners/eigenaren van de Raamdwardsstraat grenzend aan het plangebied. Eén van de bewoners heeft zich vroegtijdig opgeworpen als eerste aanspreekpunt. Al in mei 2022 is gesproken over de gewenste/noodzakelijke wijziging van de bedrijfsbestemming van deze gronden naar een woonbestemming. Er hebben daarna nog meerdere overleggen plaatsgevonden, ook met andere bewoners/eigenaren uit de Raamdwardsstraat. Dit eerste aanspreekpunt heeft ook zitting gehad in de focusgroepen. Daarnaast zijn alle aanwonenden ook meermaals (huis-aan-huis) uitgenodigd voor participatiebijeenkomsten.

*c. De projectontwikkelaar kan niet eenzijdig besluiten om te bouwen op en ontgraven over de erfgrans en hierbij tuinen en achteringen betrekken.*

Dit deel van de zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de bouwfase. Er wordt niet gebouwd op gronden die eigendom zijn van bewoners, maar het is niet uitgesloten dat deze gronden tijdelijk gaan worden gebruikt om te kunnen bouwen binnen het plangebied van het 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze de bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Het is de bedoeling dat er goed overleg plaats gaat vinden voorafgaand aan de bouwfase en indien beide partijen hier niet uitkomen is het burgerlijk wetboek 5 Boek 5 Artikel 56 (5:56 BW) van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

*"Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen."*

Verder heeft er naar aanleiding van de zienswijzen op dinsdag 26 maart 2024 een overleg plaatsgevonden tussen het eerste aanspreekpunt van de bewoners Raamdwardsstraat en de ontwikkelaar. Het plan gaat uit van het bouwen op de achtererfgrans. De ontwikkelaar zegt toe om de overlast tijdens realisatie tot een minimum te willen beperken. Dit kan door het beperken van de bouwperiode, het bieden van tijdelijke alternatieven voor parkeren/bergingen. Daarnaast zal eventuele schade uiteraard worden vergoed door de ontwikkelaar en zal alles weer in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

*d. De 32 meter hoge woontoren is veel te hoog*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

*e. Circa 130 woningen is veel teveel voor dit kleine oppervlakte*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder e is gesteld.

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes ter hoogte van de Raamdwardsstraat te verlagen;
- Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen.

## **2.6 Zienswijze 15**

Samenvatting zienswijze:

*a. Crisis- en herstelwet*

De gemeente heeft de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet (Chw) gemeld, zo wordt uit de publicatie begrepen. Bestreden wordt dat het ontwerpbestemmingsplan kan worden gerelateerd aan

één van de grondslagen van de Crisis- en herstelwet. Voor wat betreft het onderwerp of benoeming is niet duidelijk waar de aansluiting bij de genoemde wet moet worden gezocht.

*b. Natura 2000*

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de IJssel en de uiterwaarden van de IJssel. De vraag is dan relevant of bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden met stikstofuitstoot e.d.

*c. Belanghebbenden*

Reclamanten zijn belanghebbenden. Hun woningen zijn gesitueerd in de nabijheid van het plangebied, en hebben zicht op beoogde bouwlocaties en hinder van onjuiste planologische keuzes ook in relatie tot verkeer en situering wegen.

*d. Planschade*

De huidige regelgeving dekt planschade niet voor 100% en ontstaat er een direct belang bij ruimtelijke keuzes. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt welke objecten planschade lijden en voor welk bedrag. Als dat bedrag buitenproportioneel is dan dient het te komen tot andere keuzes.

*e. Artikel 1 van de regels (begripsbepaling)*

In artikel 1 van de regels zijn allerlei begrippen opgenomen die door het bestemmingsplan zelf worden geblokkeerd. Het verdient de voorkeur om alleen die begrippen op te nemen die in het plangebied kunnen of zullen voorkomen.

*f. Artikel 3 van de regels (Groen)*

De bestemmingsomschrijving van 'Groen' borgt geen groenvoorziening, maar biedt de mogelijkheid tot allerlei voorzieningen zoals waterberging, wadi's, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, et cetera. Deze wankel omschrijving is in strijd met de rechtszekerheid.

*g. Artikel 4 tot en met 7 van de regels (kantoor en maatschappelijk)*

Met betrekking tot de bestemmingen kantoor en maatschappelijk (artikel 4 tot en met 7) zijn onvoldoende beperkingen opgenomen, waarbij allerlei overlappende bestemmingen, zonder concretisering en/of beperking, zijn opgenomen. Kennelijk zijn deze artikelen overgenomen uit andere bestemmingsplannen, en is op geen enkele wijze het eventuele maximale effect getoetst. De relevantie van het plan is zodanig groot dat vanuit het zorgvuldigheidvereiste dit "nader tegen het licht dient te worden gehouden". Daarom dient hier nader onderzoek naar plaats te vinden.

*h. Woonbestemming*

Er wordt ook opgekomen tegen de woonbestemming en de bouwregels, die uit de bestemmingsplankaart voortvloeien. Daar waar het plan uitgaat van een maximum van 130 woningen, staat het standpunt tegenover van maximaal 100 woningen (bij voorkeur nog minder). Dit vertaalt zich ook in het aantal woonlagen tegenover het maximaal gewenste aantal woningen. In het voortraject is meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de inbreng maar is die inbreng grotendeels genegeerd. De hoogte van bebouwing dient stedenbouwkundig aan te sluiten op de omgeving en de bouwhoogte van omliggend gesitueerde woningen. Hoogbouw moet zo min mogelijk bestaande situaties aantasten en dat gekozen moet worden voor nieuwe locaties (bijvoorbeeld Steenbrugge). Onevenredige hoogbouw is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en tast de rechtszekerheid en de financiële positie van reclamanten onevenredig aan. De bouwregels (inclusief afwijkings- en wijzigingsregels) moeten evenredig worden teruggebracht naar de verantwoorde aanpassingen die voor worden gestaan.

*i. Privacy*

De privacy wordt aangetast, met name aan de buitengracht, in verband met de toegestane hoogbouw van 33 meter.

*j. Verkeer/parkeren*

Het plan tast een normale verkeersafwikkeling onnodig aan. De huidige situatie kenmerkt zich al door een hoog gebruik, files en een onnodige overdruk op het gebied. Een verhoging van de bestaande druk en een verzwaring van de situatie zijn niet alleen ongewenst, maar ook strijdig met een juiste ruimtelijke ordening. Het mogelijk maken van allerlei obstakels op wegen is onjuist, concreet moet komen vast te staan wat wel kan, wat niet en hoeveel en op welke situatie. In zowel de Raambuurt en Knutteldorp, als ook in het plangebied zal parkeerproblematiek gaan ontstaan. Er zullen keuzes



worden gemaakt vanwege gratis parkeren, het omzeilen van kosten en blokkades door bijvoorbeeld een volle Brinkgarage. In de huidige situatie is daar al onnodig last van. Het ontwerpbestemmingsplan zal de overlast vergroten.

*k. Aanvullen zienswijze*

In het verleden zijn diverse gespreksverslagen van gesprekken met het gemeentebestuur gemaakt. Het recht wordt voorbehouden -aan het gemeentebestuur wordt verzocht om alle bij het vooroverleg betrokken stukken toe te voegen aan deze zienswijze- om standpunten, bezwaren en gronden nader van onderbouwing te voorzien. Het verdient aanbeveling om, met als basis de inhoud van deze zienswijze en stukken, in mondeling overleg te treden. Zo er andere zienswijzen worden ingebracht, dan geldt de inhoud daarvan als deel van deze zienswijze, voor zover die inhoud niet in strijd komt met een onderdeel van onderhavige zienswijze.

*l. Plankaart*

De plankaart toont, in relatie tot de omgeving, en dus in strijd met een juiste stedenbouwkundige benadering, zodanige bouwvlakken dat die niet te verenigen zijn met de omgeving. Aldus dient het tot bovengemiddelde detaillering te komen in de voorschriften, uiteindelijk in de sfeer van 100% maatwerk, na inwilliging van de bezwaren.

Beantwoording:

*a. Crisis- en herstelwet*

De gemeente Deventer is in de achtste tranche van het Besluit uitvoering Chw aangewezen als gemeente waarin kan worden geëxperimenteerd met het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied, dit was vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De achtste tranche heeft artikel 7g in het Besluit uitvoering Chw geïntroduceerd. Uit de wettekst en de wetsgeschiedenis bij artikel 7g van het Besluit uitvoering Chw volgt dat de bestemmingsplannen van de gemeenten die in dit artikel zijn aangewezen (waaronder de gemeente Deventer), gelden als één bestemmingsplan. Omdat het gehele grondgebied van de gemeente Deventer is aangewezen als gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld, geldt dat ook voor dit bestemmingsplan.

*b. Natura 2000*

In paragraaf 5.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en bijlage 10 en 11 van de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op het aspect stikstofdepositie. Als gevolg van de aanpassingen aan het plan (van 130 naar 119 woningen) en een langere realisatiefase is de stikstofdepositie opnieuw berekend. Uitkomst hiervan is dat de voortoets stikstof niet meer benodigd is waardoor bijlage 11 niet langer onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

*c. Belanghebbenden*

Gelet op artikel 3.8 lid 1 sub c van de Wro kan eenieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het is dus niet nodig om belanghebbende te zijn.

*d. Planschade*

Er bestaat geen wettelijke verplichting tot het opstellen van een planschaderisicoanalyse, om op voorhand inzichtelijk te maken welke objecten planschade lijden en voor welk bedrag. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst inclusief een planschadeovereenkomst gesloten. Er kunnen financiële gevolgen zijn waar een vergoeding voor moet worden geboden, maar er is niets aangevoerd waaruit blijkt dat initiatiefnemer deze kosten niet kan dragen. De financiering van het plan is daarmee verzekerd.

*e. Artikel 1 van de regels (begripsbepaling)*

In artikel 1 van de regels zijn naast de wettelijk verplichte begripsbepalingen de begrippen opgenomen die (verderop) in de regels terugkomen. Zonder nader te preciseren om welke begrippen het zou moeten gaan, zien wij geen aanleiding om begrippen te schrappen.

*f. Artikel 3 van de regels (Groen)*

Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. Dit brengt met zich mee dat een groenvoorziening in principe niet afgedwongen kan worden. Onder omstandigheden, waar in dit geval geen sprake van is, kan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen als een bepaalde

maatregel noodzakelijk is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Daarnaast is een groenvoorziening veelal niet alleen een groenvoorziening maar herbergt het meerdere functies in zich zoals speelvoorzieningen, water en paden. Het zijn gebruikelijke, beperkte mogelijkheden. Om die reden zijn in artikel 3 meerdere voorzieningen toegelaten dan alleen een groenvoorziening.

*g. Artikel 4 tot en met 7 van de regels (kantoor en maatschappelijk)*

We zijn met reclamant eens dat de geboden gebruikersactiviteiten niet geheel aansluiten bij het doel van de planontwikkeling. Om die reden zijn er een aantal gebruiksactiviteiten geschrapt dan wel ingeperkt en nader omschreven van de functies 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - Begane grond'. Omdat beide functies niet meer in overeenstemming zijn met de standaard krijgen ze de volgende omschrijving 'Maatschappelijk - Senzora' (artikel 6) en 'Maatschappelijk - Begane grond - Senzora' (artikel 7).

De volgende gebruikersactiviteiten zijn toegelaten binnen beide artikelen:

*maatschappelijke voorzieningen, ten behoeve van:*

- a. welzijn in de vorm van welzijnszorg zoals thuiszorg, lokaal welzijnswerk en hulp aan gehandicapten en ouderen en/ of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;*
- b. gezondheidszorg in de vorm medische en paramedische voorzieningen zoals (tand)artsenpraktijken, klinieken, consultatiebureaus, fysiotherapie, oefentherapie, logopedie, ergotherapie en diëtetiek en/ of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;*
- c. openbare dienstverlening;*
- d. verenigingsleven;*
- e. sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van bibliotheken, ateliers, buurt- en clubhuizen en/ of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;*

*met de daarbij behorende voorzieningen.*

Daarnaast wordt vastgelegd dat samen een bruto vloeroppervlakte van maximaal 670 m<sup>2</sup> is toegestaan ter plaatse van de functies 'Kantoor', 'Kantoor – Begane grond', 'Maatschappelijk - Senzora' en 'Maatschappelijk - Begane grond - Senzora'. Ten slotte wordt in artikel 1 het begrip 'bruto vloeroppervlak' opgenomen.

*h. Woonbestemming*

Voor de beantwoording van de zienswijze over het aantal woningen wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder e. is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de hoogbouw wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over de financiële positie wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder a is gesteld.

*i. Privacy*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder b. is gesteld.

*j. Verkeer/parkeren*

Een erftoegangsweg met een 30 km per uur regime is ontworpen om de lokale verkeersbehoefte op te vangen. In de huidige en toekomstige situatie blijft deze ruim onder een grens van 3.000 motorvoertuigen per etmaal.

Het klopt dat de functie "verkeer" een brede functie is, waarmee meerdere gebruiksfuncties zijn toegestaan. In het plangebied voorheen geldende 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' was ook een brede verkeersfunctie opgenomen. Een brede functie 'verkeer' betekent helemaal niet dat alles wat is toegelaten ook wordt gerealiseerd in de openbare ruimte. Een weg moet voldoen aan de wettelijke eisen en er worden niet zomaar allemaal obstakels op een (openbare) weg geplaatst. De functie verkeer is niet alleen bedoeld voor wegen, maar bijvoorbeeld ook voor een parkeerterrein of een verblijfsvoorziening. Het voordeel van de brede functie 'verkeer' is dat op bijvoorbeeld een parkeerterrein ook nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Er is sprake van goede ruimtelijke ordening en er is geen aanleiding om de functie 'verkeer' aan te passen.

*k. Aanvullen zienswijze*

Het is aan reclamant zelf en niet aan het gemeentebestuur om stukken toe te voegen aan een zienswijze. Daarnaast ligt de termijn voor het indienen van een zienswijze vast in artikel 3:16, eerste lid, van de Awb. Standpunten, bezwaren en gronden voorzien van een nadere onderbouwing staat gelijk aan het indienen van nieuwe zienswijzen buiten de daarvoor gestelde termijn. Dit is in strijd met

het systeem van afdeling 3.4 van de Awb. Tenslotte is het ook aan reclamant om de zienswijze zelf vorm te geven en niet aan het gemeentebestuur over te laten welke onderdelen van andere zienswijzen ook onderdeel zou moeten zijn van de eigen zienswijze.

#### *1. Plankaart*

Wij moeten in een bestemmingsplan bestemmingen aanwijzen en regels geven die wij uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig achten. Daarbij hebben wij beleidsruimte. Dat in het bestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen die, volgens reclamant, niet te verenigen zijn met de omgeving maakt niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien brengt dit ook niet met zich mee dat die nopen tot een bovengemiddelde detaillering dan wel 100% maatwerk.

#### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- De stikstofrapportage aan te passen;
- De functies 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - Begane grond' nader in te perken.

## **2.7 Zienswijzen 16, 23 en 64**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. PFAS*

In het rapport "Eind- en actualisatie bodemonderzoek Sensora, Sluisstraat 23-25 te Deventer" staat dat de poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) niet zijn meegenomen in het bodemonderzoek. PFAS kan zeer schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen. Zo kunnen PFAS het immuunsysteem beschadigen en kanker veroorzaken. Als direct omwonende wil je weten of er op het terrein van Sensora PFAS in de bodem zit en hoeveel PFAS dat per volume-eenheid is. Op het moment dat er grondverzet gaat plaatsvinden en deze grond wordt afgevoerd in vrachtwagens via Sluisstraat en/of Raamstraat is dit een belangrijk aandachtspunt welke van invloed kan zijn op de directe gezondheid van omwonenden. Daarnaast dienen nieuwe bewoners van het Sensora terrein te weten in welke mate er PFAS in de bodem aanwezig is. Verzocht wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren met betrekking tot PFAS.

#### *b. Aanvulling zienswijzen 23 en 64*

Afgevraagd wordt in hoeverre PFAS effect heeft op de aanwezige flora en fauna indien hierin getrokken gaat worden.

### Beantwoording:

#### *a. PFAS*

Er is ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure geen onderzoek nodig naar PFAS indien de locatie als onverdacht kan worden beschouwd op het voorkomen van hoge gehalten aan PFAS. De Omgevingsdienst IJsselland heeft geconcludeerd dat de bodem in het plangebied onverdacht is op het gebied van PFAS op basis van de in het verleden uitgevoerde activiteiten. PFAS is niet opgenomen in het standaard stoffenpakket van de NEN en daarom is er geen juridische grondslag om PFAS mee te nemen in het bodemonderzoek. Voor grondverzet is het wel verplicht dat de grond wordt gekeurd op PFAS, maar dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

#### *b. Aanvulling zienswijzen 23 en 64*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.7 onder a is gesteld.

### Conclusie:

Er is geen aanleiding om het bodemonderzoek en dus het bestemmingsplan aan te passen.

## **2.8 Zienswijzen 17, 24 en 65**

### Samenvatting zienswijze:

In het rapport "Aferkend en actualiserend grondwateronderzoek VOCl pluim, voormalig Sensora-terrein te Deventer" zijn, met betrekking tot het uitgevoerde grondwateronderzoek, de poly- en

perfluoralkylstoffen (PFAS) niet meegenomen. PFAS kunnen zeer schadelijk voor de gezondheid van mensen. Zo kunnen PFAS het immuunsysteem beschadigen en kanker veroorzaken. Het is erg belangrijk is dat er aanvullend onderzoek op het terrein van Sensora gaat plaatsvinden met betrekking tot PFAS in het grondwater.

Beantwoording:

Er is ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure geen onderzoek nodig naar PFAS indien de locatie als onverdacht kan worden beschouwd op het voorkomen van hoge gehalten aan PFAS. De Omgevingsdienst IJsselland heeft geconcludeerd dat de bodem en grondwater in het plangebied onverdacht zijn op het gebied van PFAS op basis van de in het verleden uitgevoerde activiteiten. PFAS is niet opgenomen in het standaard stoffenpakket van de NEN en daarom is er geen juridische grondslag om PFAS mee te nemen in het grondwateronderzoek.

Conclusie:

Er is geen aanleiding om het grondwateronderzoek en dus het bestemmingsplan aan te passen.

## **2.9 Zienswijze 18**

Samenvatting zienswijze:

*a. De geplande gebouwen achter de woningen aan de Raamdwardsstraat zijn te hoog*

De voorgestelde hoogte (14 en 11 meter) van het gebouw op de erfgrens zou aanzienlijke inbreuk maken op de privacy en leiden tot ongewenste inblik. De hoogte van het gebouw zal resulteren in aanzienlijke schaduwwerking op de eigendommen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de leefomstandigheden en het welzijn. De voorgestelde hoogtes zijn hoger dan in masterplan en de oorspronkelijke bouw. Deze gebouwen zouden maximaal 5 meter hoog mogen worden.

*b. Bouwen op erfgrens zonder enig vorm van overleg*

Er kan niet eenzijdig besloten worden om op de erfgrens te gaan bouwen zonder overleg. Het bouwen op de erfgrens roept veel vragen op en zal gedurende een lange periode veel overlast en schade met zich meebrengen. Er wordt geen toestemming gegeven om gebruik te maken van het eigendom en daarom zijn de plannen niet haalbaar. Er heeft geen enkel overleg plaatsgevonden over het bouwen op de erfgrens. Er moet minimaal 1,5 meter afstand zitten tussen de nieuwe gebouwen en de erfgrens en de bouwactiviteiten moeten op eigen terrein plaatsvinden.

Beantwoording:

*a. De geplande gebouwen achter de woningen aan de Raamdwardsstraat zijn te hoog*

Bewoners hebben in het verleden een stuk grond aangrenzend aan het eigen perceel aangekocht en hierdoor grenzen deze achtertuinen aan het plangebied van het 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein'. Op grond van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B', dat nu onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Deventer, is op deze locatie op het Sensora-terrein reeds een bouwvlak aanwezig. In dat bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter. Het nieuwe bouwvlak ligt op bijna 25 meter afstand van woningen aan de Raamdwardsstraat. Op grond van het bovenstaande vinden we dat hier nu hogere gebouwen dan 5 meter mogen komen. Op basis van de ingediende zienswijzen zijn de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte wel aangepast. De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 18m / 18m is verlaagd naar 15,5 / 15,5, 14m / 14m is verlaagd naar 12,5 / 12,5 en 11m / 11m is verlaagd naar 9,5 / 9,5. Daarnaast krijgt een groot deel in het midden een maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van 5 meter, dit was 11 meter. Voor een visuele weergave wordt verwezen naar het gestelde onder punt 2.2 onder c. Deze bouwhoogtes zijn passend in de stedelijke omgeving. Met het aangepaste bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen aan de Raamdwardsstraat op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De ontwikkeling heeft weliswaar een verslechterende invloed op de bezonning, echter valt dit wel binnen de norm van 2 urenbezinning tussen 19 februari en 21 oktober. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

*b. Bouwen op erfgrens zonder enig vorm van overleg*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.5 onder c is gesteld.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes ter hoogte van de Raamdwardsstraat te verlagen;
- Het bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.10 Zienswijze 22**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Transparantie van overleg*

Het feit dat de projectontwikkelaar ruim 2 jaar lang, met het bestuur van de Wijkvereniging, “onder embargo” heeft overlegd over de ontwikkeling, op basis van het vastgestelde Handelingsperspectief, is een gotspe. Dit valt niet alleen de projectontwikkelaar en het bestuur van de Wijkvereniging aan te rekenen maar vooral de gemeente die participatie hoog in het vaandel heeft staan. Er is nagelaten om duidelijke kaders en voorwaarden vooraf aan de projectontwikkelaar te stellen. Ook is nagelaten het proces te bewaken en tijdig bij te sturen. Daarmee is de voedingsbodem gelegd voor het onbevredigende vervolg van de participatie.

#### *b. Communicatieplan*

Pas ten tijde van besluitvorming over het Masterplan is door gemeenteraad de motie inzake participatie en communicatie aangenomen. Niettemin heeft het nog van juli tot december geduurd voordat de overleggroep kennis kon nemen van het communicatieplan en de noodzakelijke aanpassingen daarop. Opnieuw een blijk van de mate waarin de gemeente haar eigen beleid ter harte neemt en de burger stelselmatig op het verkeerde been zet.

#### *c. Overleg met de wethouder*

Gedurende het participatieproces zijn regelmatig gesprekken gevoerd over de gang van zaken in het overleg. De welwillende houding van de portefeuillehouder werd gewaardeerd. Niettemin blijkt achteraf dat dit overleg niet tot bijsturing heeft geleid. De presentatie van de projectontwikkelaar in de gemeenteraad is het belangrijkste bewijs. Er zijn twee voorstellen gepresenteerd: het Masterplan en het resultaat van de participatie. De portefeuillehouder heeft aan de raad gemeld dat het resultaat van de participatie in strijd was met het Masterplan en dat derhalve het resultaat van de participatie niet aan de orde kon zijn. De raad heeft overeenkomstig besloten. Afgevraagd wordt hoe serieus participatie dan genomen wordt.

#### *d. Wettelijke termijn voor indienen zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage vanaf de dag dat de kerstvakantie startte. Afgevraagd wordt hoe serieus die wettelijke termijn dan genomen wordt. Volgens de letter correct, maar afgevraagd wordt welke intentie hieruit spreekt.

#### *e. Betrokkenheid en objectieve beoordeling van bestuur en raad*

Rondom de besluitvorming blijkt telkens dat oordeelsvorming vooral bepaald lijkt te worden door de urgentie/deadline van beslismomenten. In het onderhavige geval is uitermate nadelig uitgevallen dat de raad zich zeer sterk heeft laten beïnvloeden door de koers van de wethouder en daarmee een realistisch resultaat van het participatietraject niet op zijn merites heeft beoordeeld. Daarmee is opnieuw voeding gegeven aan de overtuiging dat beleid en realiteit nog ver uit elkaar liggen. Afgevraagd wordt hoe oprecht de intentie is om de burger effectief te betrekken bij beleidsontwikkeling en -uitwerking en vertrouwen te geven.

#### *f. Verzoek aan de raad*

Verzocht wordt om het bestemmingsplan te heroverwegen. Als het participatiebeleid daadwerkelijk ter harte wordt genomen, dan ligt er met het plan van de participatie, zoals door de projectontwikkelaar is gepresenteerd, een prachtig resultaat voor.

### Beantwoording:

#### *a. Transparantie van overleg*

In 2018 is het Handelingsperspectief vastgesteld in opdracht van de toenmalige eigenaar. In 2020 heeft die eigenaar de grond verkocht aan een ontwikkelaar. Het is aan de ontwikkelaar om een

masterplan op te stellen, welke door de gemeente wordt getoetst en door de raad wordt vastgesteld. Verder is het communicatie- en participatieproces aan de ontwikkelaar. De gemeente is bij de focusgroepen en dialoogavonden aanwezig geweest om toe te zien of er sprake is van een zorgvuldig proces. Er is in eerste instantie alleen met de buurtvereniging overlegd vanwege hun rol als klankbord en 'oren en ogen' in de buurt. Daarnaast waren de drie bestuursleden met wie frequent overleg is gevoerd ook direct omwonenden. Het overleg is mede op verzoek van de buurtvereniging onder embargo gevoerd om dat zij niet formeel de omwonenden representeerden en ook geen stelling wilden nemen met betrekking tot de planvorming. In overleg met de buurtvereniging is (mede vanwege de destijds beperkende corona-omstandigheden) een enquête onder omwonenden in de Raambuurt, Pothoofd en Knutteldorp uitgezet. Met de opbrengst van deze enquête zijn in een vroegtijdig stadium de belangen van omwonenden naar voren gekomen. Dit is vertaald in aandachtspunten bij de uitwerking van het Masterplan en daar waar mogelijk is het bouwplan in het participatieproces rondom de uitwerking van het Masterplan aangepast. Voor de uitwerking van het Masterplan is een participatieplan opgesteld. Voor de verslaglegging van het hele participatieproces wordt verwezen naar het participatieverslag. Het kan zijn dat de uitkomst van het proces niet aan de verwachtingen voldeed maar dat laat onverlet dat er een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces is gevoerd.

#### *b. Communicatieplan*

In juli 2022 heeft de raad het masterplan vastgesteld. In verband met de vakantieperiode en beschikbare capaciteit is na de zomer gestart met het opstellen van een communicatie- en participatieplan voor de fase van masterplan tot bestemmingsplan. Dit communicatie- en participatieplan is in oktober 2022 aan de raad aangeboden. Omwonenden hebben huis-aan-huis eind oktober een brief ontvangen met een link naar de website voor het communicatie- en participatieplan. In november 2022 zijn de focusgroepen samengesteld uit de aanmeldingen en eind november 2022 is de eerste bijeenkomst van de focusgroep geweest.

#### *c. Overleg met de wethouder*

In mei 2023 heeft het college de raad gevraagd of de raad kan instemmen met afwijkingen van het masterplan voor verdere uitwerking tot een bestemmingsplan. De raad heeft in meerderheid besloten dat het masterplan leidend is voor verdere uitwerking tot een bestemmingsplan. De raad heeft in deze de kaderstellende rol: de raad bepaalt de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente. Een wethouder is vervolgens gehouden te werken volgens wat de raad kaderstellend van hem verlangt.

#### *d. Wettelijke termijn voor indienen zienswijzen*

Er wordt terecht opgemerkt dat de Wro en de Awb zich niet tegen de handelwijze van ter inzagelegging in een vakantieperiode verzetten. Met een terinzage-termijn van zes weken ligt al snel een deel van die periode in een gangbare vakantieperiode (voorjaars-, mei-, zomer-, herfst- en kerstvakantie). Ter illustratie als het plan 4 weken eerder ter inzage was gelegd dan eindigde de termijn in de kerstvakantie. Indien dit onverhoopt tot problemen had geleid dan had, binnen de zes weken termijn, een pro forma zienswijze naar voren gebracht kunnen worden en gevraagd worden om een termijn voor het indienen van gronden van de zienswijze. Er schuilt dus geenszins een kwade bedoeling achter de periode van terinzagelegging.

#### *e. Betrokkenheid en objectieve beoordeling van bestuur en raad*

Gemeenten hebben een dualistische bestuursvorm. Dit betekent dat de rollen van de raad en het college gescheiden zijn. Het is de taak van het college om het masterplan en het bestemmingsplan voor te bereiden en de stukken ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Vervolgens is de raad het bevoegd gezag om een masterplan of bestemmingsplan vast te stellen. De raad maakt een belangenafweging en geeft daarbij ruimte aan insprekers. De raad volgt daarbij zijn eigen afwegingsproces.

#### *f. Verzoek aan de raad*

Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen. De participatie heeft geleid tot diverse wijzigingen in de planvorming. Uiteraard blijft het een belangenafweging, waarbij niet alle wensen vanuit de omgeving ingewilligd kunnen worden. Wij zijn van oordeel dat voldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat het proces zorgvuldig is verlopen.

#### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.11 Zienswijzen 26, 36, 44, 54, 63, 69, 73, 78, 86, 87, 89 en 95**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Parkeeradvies Sensora Deventer*

In het 'Parkeeradvies Sensora Deventer' is onder andere een parkeerbalans opgenomen. In het rapport staat dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar dat is onjuist omdat:

- Er afwijkende normen worden gehanteerd ten opzichte van de "Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets";
- Het aantal beschikbare parkeerplaatsen (119 stuks) niet kloppend is met het aantal te bouwen woningen (126 stuks). De parkeerbalans moet worden aangepast op basis van de juiste parkeernorm. Dit zal moeten leiden minder nieuwe woningen, omdat er niet genoeg ruimte is voor de benodigde parkeerplaatsen.

Er wordt aandacht gevraagd voor de parkeerproblematiek in de omgeving (onder andere Raambuurt en buitengracht/ Knutteldorp). De verwachting ligt er dat het aantal woningen wordt teruggebracht tot een realistisch aantal dat in evenwicht is met de omgeving.

### Aanvullingen/ afwijkingen zienswijzen: 36, 44, 54, 63, 69, 73, 78, 86 en 95

#### *b. Tekort aan parkeerplaatsen*

Volgens de gemeentelijke norm is er tijdens de piekbelasting een tekort van 72 parkeerplaatsen. De mensen gaan dan in de omgeving parkeren en dat leidt tot overlast. Voor Buitengracht/ Knutteldorp geldt dat er nu al problemen zijn met betrekking tot parkeren. Er zijn veel wildparkeerders en dat zijn mensen die in de stad wonen/ werken, bezoekers binnenstad/ Raambuurt etc. Naast de afgewentelde parkeerintensiteit vanuit Sensora en Sluiskwartier komt hier ook nog het parkeren vanuit het Havenkwartier bij. (In zienswijze 63 wordt nog genoemd dat er reguliere parkeerplaatsen worden onttrokken ten faveure van laadpaal parkeerders).

#### *c. Lease auto's / werkbusjes*

Afgevraagd wordt of er in de huidige normen rekening wordt gehouden met mensen die lease auto's/ werkbusjes hebben of dat de norm uitsluitend uitgaat van het auto bezit.

### Beantwoording:

#### *a. Parkeeradvies Sensora Deventer*

Als gevolg van nadere plandetaillering en ingediende zienswijzen (zie bijvoorbeeld ook het gestelde onder punt 2.3) is het parkeeradvies bijgesteld waarin de parkeerbalans is aangepast. Bovendien is in dat rapport meer en duidelijkere uitleg gegeven over de relatie tussen de gemeentelijke parkeernormen en de wijze waarop deze in de parkeerbalans zijn toegepast.

#### *b. Tekort aan parkeerplaatsen*

Het benoemde tekort van 72 plaatsen tijdens de piekbelasting wordt niet herkend. In het parkeeradvies wordt in de analyse een duidelijke weergave van belasting en het daaruit volgende maatgevende moment gegeven. Conform het gemeentelijk beleid wordt in de (aangepaste) parkeerbalans voldaan aan de parkeereis. Op basis van het parkeerbeleid moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling zelf en is er geen juridische grondslag om de parkeersituatie in de omgeving hierbij te betrekken. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen vanwege de parkeersituatie in de omliggende wijken.

Bij de beantwoording van punt 2.3 onder d staat beschreven welke inspanningen worden verricht, los van deze bestemmingsplanprocedure, om de parkeersituatie in onder andere Knutteldorp te verbeteren.

#### *c. Lease auto's/ werkbusjes*

Er wordt zowel in de norm als in de praktische invulling van de zones rekening gehouden met lease auto's/ werkbusjes. De parkeerkengetallen zoals CROW die publiceert houden rekening met alle zichtbare voertuigen op straat. De kengetallen ontstaan door daadwerkelijke tellingen van aanwezige voertuigen in buurten en wijken die representatief zijn voor elke categorie, ongeacht achterliggende kenmerken.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- Het 'Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen.
- Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen.

## **2.12 Zienswijze 27**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Wijze van terinzagelegging*

De wijze waarop de documenten ter inzage liggen is niet voor eenieder goed bereikbaar want de documenten zijn alleen digitaal in te zien. Op het stadskantoor in Deventer liggen geen hardcopy's ter inzage. Dat benadeelt mensen die digitaal niet kundig zijn. Daarmee wordt een digitale drempel opgeworpen.

#### *b. Omgevingsloket*

Vanaf 01-01-2024 wordt voor inzage van het bestemmingsplan verwezen naar het Omgevingsloket. Op die site ontbreken instructies. Het digitaal beschikbaar stellen van een gebruikersinstructie via Omgevingsloket zou een verbetering zijn. Omdat het niet voor iedereen eenvoudig is kennis te nemen van het digitaal ter inzage gelegde bestemmingsplan heeft dit de consequentie dat er opnieuw gepubliceerd dient te worden en dat onderhavige procedure dient te worden gestaakt.

### Beantwoording:

#### *a. Wijze van terinzagelegging*

Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State volgt uit artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet de verplichting tot het in papieren vorm ter inzage leggen van het ontwerp en de daarop betrekking hebbende stukken op fysieke bezoekadressen. Ook indien het ontwerp en de daarop betrekking hebbende stukken na een verzoek daartoe terstond kunnen worden ingezien op een aldaar aanwezige computer, eventueel met hulp van een gemeenteambtenaar, is sprake van het ter inzage liggen als bedoeld in artikel 3:11 Awb.

#### *b. Omgevingsloket*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf die datum kan het bestemmingsplan ook via het Omgevingsloket worden ingezien. Het bestemmingsplan is ook nog in te zien via de website ruimtelijkeplannen.nl. Het Omgevingsloket betreft een landelijke voorziening. De wijze van ontsluiting dan wel gebruikersinstructie op die website zelf is niet aan de gemeente Deventer. We hebben wel gemerkt dat het Omgevingsloket voor velen wennen is. Dit heeft ertoe geleid dat we op de gemeentelijke website instructiefilmpjes hebben geplaatst ([www.deventer.nl/omgevingsplan](http://www.deventer.nl/omgevingsplan)). Beide websites waren gedurende de periode van terinzagelegging bereikbaar en de juiste stukken waren raadpleegbaar. Dat dit wellicht niet voor iedereen eenvoudig was maakt niet dat er opnieuw gepubliceerd dient te worden en dat de huidige procedure gestaakt moet worden.

### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.13 Zienswijze 28**

### Samenvatting zienswijze:

Volgens opgave in bijlage 4 van het bestemmingsplan, opgesteld door Goudappel, staat dat er 24 stuks sociale huur gerealiseerd gaan worden. In artikel 9 staat dat er "niet minder dan 20% van het totale toekomstige aantal woningen in het plangebied als sociale huurwoning mag worden gebouwd". Met andere woorden: minimaal 20% dient sociale huur te zijn. 20% van 126 woningen is 25,2 woning. Uitgaande van 126 woningen dienen er dus minimaal 26 sociale huur te worden gebouwd.



### Beantwoording:

Het rapport van Goudappel is aangepast naar het maximale aantal woningen van 119. Uitgaande van die situatie bedraagt het minimale aantal sociale huurwoningen 24. In het aangepaste rapport wordt van dat aantal uitgegaan.

### Conclusie:

Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door het 'Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.14 Zienswijze 30**

Deze zienswijze betreft een combinatie van zienswijzen, te weten nummer 39, 33, 26 en 36. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar die betreffende zienswijzen.

## **2.15 Zienswijzen 31 en 40**

### Samenvatting zienswijze:

De volgende kanttekeningen worden plaatsen bij de analyse aangaande het parkeerbeleid:

- a. Er wordt uitgegaan van zes bestaande parkeerplaatsen bij het Senzora pand, terwijl de Parkeermonitor 2016 meldt dat het er negen zijn.
- b. Het is incorrect dat de parkeerplaatsen enkel voor bedrijfsvoering gebruikt werden. Het bedrijf nam regulier parkeervergunningen af (19 stuks) voor kantoorpersoneel en bezoekers. Tijdens fabriekswerkzaamheden parkeerden medewerkers op eigen terrein.
- c. Door de aanleg van een ondergrondse container voor glas/papier zijn twee parkeerplekken vervallen. Deze locatie is nu bestemd voor een in/uitrit van een nieuwe parkeerkelder. Het is onduidelijk waar de containers geplaatst worden.
- d. In de huidige parkeerbalans is niet duidelijk opgenomen hoe bezoekersparkeren in de Raambuurt is geregeld.
- e. De stelling om vier extra parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners aan te leggen is gebaseerd op een onjuist startpunt van zes bestaande parkeerplaatsen.
- f. Op pagina 59 wordt gesproken over negen nieuwe parkeerplaatsen aan de Raamstraat, die nooit hebben bestaan. Na aftrek van parkeerplaatsen die verloren gaan, blijven er effectief vijf over. Voorgesteld wordt om vier van de negen nieuwe plekken te bestemmen voor laadplaatsen, bruikbaar voor alle bewoners.
- g. Er wordt graag gezien dat de huidige afspraken met de nieuwbouw ook hier zullen gelden namelijk - geen recht op parkeervergunning en daaraan gekoppeld ook geen recht op bezoekersspas.

### Beantwoording:

- a. De Parkeermonitor 2016 is opgevolgd door de parkeermonitor 2018, 2020 en meest recent 2023. In die periode zijn er zaken veranderd (zie ook punt c.) zoals het besluit om parkeerplaatsen te benutten voor ondergrondse afvalcontainers.
- b. De parkeervergunningen zijn ten goede gekomen aan de huidige buurtbewoners. Voor de resterende parkeerplaatsen geldt dat deze niet direct aansluiten op bestaande nabij gelegen woningen (buiten het plangebied). Ze sluiten wel aan op een bestaand en het te handhaven karakteristieke witte pand aan de Sluisstraat dat onderdeel is van het plangebied. Om die reden achten we het redelijk die plaatsen toe te rekenen aan de Senzora ontwikkeling en in de parkeerbalans te betrekken.
- c. De afvalcontainers hebben een functie voor de bestaande wijk en worden daarmee in de nieuwe planvorming als functie en ruimtelijke behoefte meegenomen. De exacte locatie volgt bij de planuitwerking.
- d. Het bezoekersparkeren van Senzora wordt in het plangebied opgelost. Bezoekersparkeren van Senzora heeft geen effect op de parkeerdruk van de bestaande vergunningzone Raambuurt. De bewoners van Senzora krijgen hier, ook voor hun bezoekers, geen toegang toe.
- e. In het parkeeradvies, als onderdeel van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is sprake van een sluitende parkeerbalans. Er zijn 119 parkeerplaatsen beschikbaar, waar er 115 benodigd zijn. Dit maakt de plus van 4 parkeerplaatsen zoals in de conclusie vermeld en dat is wat anders dan dat er 4 parkeerplaatsen extra worden aangelegd voor nieuwe

bewoners. Overigens hebben de ingediende zienswijzen en de nadere detaillering van de planvorming geleid tot een aangepast parkeeradvies.

- f. Zie het antwoord onder b. ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen aan de Raamstraat. Het voorstel deze parkeerplaatsen te bestemmen als laadplaatsen staat haaks op het gemeentelijke beleid, dat namelijk de behoefte volgt. Alleen indien de vraag om laadbehoefte van bewoners die geen voorziening op eigen terrein kunnen aanleggen hierom vraagt, wordt aanleg van een extra laadpaal overwogen.
- g. Er is sprake van een sluitende parkeerbilans, er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Parkeervergunningen alsook bezoekerspanden zijn om die reden niet benodigd.

#### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door het 'Parkeeradvies Sensora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.16 Zienswijze 32**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Hoogte bebouwing zijde Raamstraat*

Het bestemmingsplan maakt een bouwhoogte van 11 meter mogelijk aan de zijde van de Raamstraat. In het gehele voortraject is gecommuniceerd dat hier niet hoger gebouwd wordt dan de (vroegere) bedrijfsgebouwen op deze plek, namelijk 9 meter. Dit is ook de maximale bouwhoogte die het nu (nog) geldende bestemmingsplan toestaat. Aangezien het doel is hier woningbouw van maximaal 3 bouwlagen te realiseren, waarbij 3 meter per bouwlaag bij nieuwbouw tegenwoordig gangbaar is, volstaat een bouwhoogte 9 meter. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Dit verzoek is tweeledig. In eerste instantie voor het belang van de aanwonenden uit oogpunt van uitzicht, lichtinval en ter voorkoming van het 'benauwde' gevoel zoals in het verlengde van de Raamstraat (nieuwere deel). Bovenal doet de mogelijkheid tot 11 meter te bouwen geen recht aan het nog bestaande en cultuurhistorisch bijzonder waardevolle Sensorapand aan de Raamstraat. Dit gebouw en de oorspronkelijke gevels hiervan zouden het pronkstuk van de straat moeten zijn én blijven. Mocht voor technische installaties en ondergeschikte bouwdelen onverhoopt niet uit de voeten kunnen met de vast te stellen 9 meter bouwhoogte, dan bieden de afwijkingsregels uit artikel 19 van de planregels prima mogelijkheden hierin nog tegemoet te komen.

#### *b. Hoogte en verschijningsvorm woontoren*

De bouwhoogte van 32 meter voor de hoogste toren in het gebied is te hoog in relatie tot de omgeving, vooral vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar het houdt ook een deel van de ochtend de toch al spaarzame winterzon weg van de zonnepanelen. Dit is ook al eerder als reactie op het Masterplan gegeven: als het plan uiteindelijk 10 bouwlagen krijgt dan moet voor de bovenste bouwlagen de verplichting inhouden van hoogteverschillen/speelse accenten. Het Masterplan geeft bij de visie op de architectuur (pagina 88-89) een voorbeelduitwerking en op pagina 98 specifiek de uitwerking voor dit grote gebouw/centrale accent. In het nu voorliggende ontwerp beeldkwaliteitsplan (en bestemmingsplan) wordt dit losgelaten en wordt alsnog ingestoken op platte daken. Verzocht wordt het beeldkwaliteitsplan op dit punt te wijzigen naar de referenties zoals die eerder in het Masterplan zijn opgenomen.

#### *c. Verkeer*

De ontwikkeling heeft een forse belasting van (vooral) de Sluisstraat tot gevolg voor ontsluiting van het verkeer. In theorie is deze straat breed genoeg om auto's elkaar te laten passeren tussen de aan weerszijden opgestelde geparkeerde auto's. In de praktijk is dat vaak echter een uitdaging, zeker als met toename van het verkeer (zeker in de spits) auto's ook nog stil moeten staan op de weg om op elkaar te wachten, zoals bij de kruising met de Emmastraat en de Gieterijstraat. Het bestemmingsplan kan alleen worden vastgesteld als ook de Sluisstraat nadere aandacht krijgt om de verkeerstoename beter te verwerken, zonder dat dit (in aantal) ten koste gaat van de nu aanwezige parkeerplaatsen.

#### *d. Parkeren*

Parkeren in de Raambuurt knelt op veel tijdstippen al aardig. Zaak is dus dat parkeren ten behoeve van deze ontwikkeling op goede wijze binnen het plangebied wordt opgelost en dat dit niet het probleem wordt voor bewoners van de bestaande Raambuurt en Knutteldorp.

Ter onderbouwing van de parkeeropgave is een parkeernotitie opgesteld. De hierin opgenomen berekeningen komen niet overeen met de reikwijdte die het bestemmingsplan biedt. In de parkeernotitie is uitgegaan van in totaal 126 woningen en 670 m<sup>2</sup> bvo aan overige functies (kantoor/maatschappelijk). Het bestemmingsplan maakt echter 130 woningen mogelijk en ca 1130 m<sup>2</sup> bvo aan overige functies. Het verschil staat gelijk aan 9 à 10 extra benodigde parkeerplaatsen. Deze plekken horen indicatief al te worden opgenomen in het voorlopige parkeerplan, of de reikwijdte van het bestemmingsplan moet bij vaststelling worden teruggebracht conform de uitgangspunten van de parkeernotitie.

Los van bovenstaande, wringt de in het plan voorgestelde parkeeroplossing op andere punten. Op voorhand wordt het aantal benodigde bezoekersparkeerplaatsen met factor 0,1 teruggebracht ten opzichte van uw geldende beleid. Volgens de indicatieve tekening met parkeerplaatsen zijn maximaal 18 plekken vrij toegankelijk, alle op gemeentegrond. Om 6 van deze 18 'nieuwe' plekken voor de ontwikkeling te kunnen realiseren, moeten echter 7 bestaande parkeerplaatsen verdwijnen (voorzijde bestaande pand Sluisstraat) die nu nog vallen onder het vergunningparkeren in de Raambuurt en waar in die hoedanigheid ook geregeld auto's geparkeerd staan. Dus voor omwonenden worden 7 plekken onttrokken. Dat is geen chique manier van rekenen. Feitelijk komen er dus maximaal 11 nieuwe parkeerplaatsen bij. De parkeernotitie laat zien dat alle avonden en in weekenden beduidend meer dan deze 11 nieuwe bezoekersparkeerplaatsen nodig zijn. Het is niet aannemelijk dat deze (extra) bezoekers zomaar op de binnenterreinen en/of in de parkeergarage kunnen parkeren. Het is wél aannemelijk dat dit dus nadrukkelijk effect gaat hebben op de parkeersituatie voor de bestaande Raambuurt en Knutteldorp. Daarmee wordt de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dus niet opgelost binnen het plangebied, zoals gebruikelijk is en conform gemeentelijk beleid een vereiste is, maar afgeschoven op de omgeving.

#### *e. Kinderopvang*

De capaciteit van de Emmastraat en omliggende kruispunten en wegvlakken tijdens spitsperioden is geregeld al onvoldoende om verkeer goed af te wikkelen. In deze periode ontstaat straks ook extra verkeer van de toekomstige bewoners. Door naast alle extra woningen binnen de maatschappelijke bestemmingen in het plangebied ook ruimte te bieden voor een kinderopvang, wordt dit nog verder versterkt. Wat betreft aan te houden afstanden tot woningen voldoet de onderbouwing van het bestemmingsplan overigens ook niet voor (onder meer) kinderdagopvang. In de toelichting wordt gesteld dat ondanks de overwegende woonfunctie, gerechtvaardigd kan worden dat sprake is van gebiedstype 'gemengd gebied' zoals dit in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is opgenomen. Hiervan is feitelijk geen sprake. Het is en blijft een overwegend rustige woonbuurt, met enige functiemenging. Zelfs al zou de gekozen uitleg als zijnde gemengd gebied kloppen, dan klopt alsnog de motivering uit de toelichting niet dat alle maatschappelijke functies op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter voor een rustig woongebied en 0 meter voor een gemengd gebied hebben. Voor kinderopvang geldt een afstand van 30 meter (rustig woongebied) en 10 meter (gemengd gebied) tot omliggende woningen. Dit geldt overigens ook voor bijvoorbeeld onderwijsinstellingen of kerken, die met het bestemmingsplan ook worden toegestaan. Bij elk van de locaties met maatschappelijke bestemmingen bevinden zich straks woningen op beduidend kortere afstand dan 10 meter (laat staan de 30 meter wanneer wordt uitgegaan van gebiedstype rustig woongebied). De huidige onderbouwing voldoet niet aan de borging van een goed woon- en leefklimaat. Beseft wordt dat bij toename van woningen in algemene zin ook behoefte is aan extra kinderopvang. Maar laat dit dan wel gerealiseerd worden op locaties die qua ligging en bereikbaarheid daarin een logische plek zijn. Verzocht wordt om (in ieder geval) de mogelijkheid voor 'jeugd- /kinderopvang' uit artikel 6.1.a onder 6 en artikel 7.1.a onder 6 uit de planregels te schrappen.

#### Beantwoording:

##### *a. Hoogte bebouwing zijde Raamstraat*

In het voortraject is door de ontwikkelaar gecommuniceerd dat de bouwhoogte van nieuwe woningen aan het betreffende deel aan de Raamstraat vergelijkbaar wordt met de hoogte van de voormalige bedrijfsgebouwen en de hoogte van de bestaande woningen aan de Raamstraat. De woningen aan de Raamstraat hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de voormalige bedrijfsgebouwen geldt de maximale bouwhoogte 9 meter in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B. Op basis van de zienswijzen en de detaillering van het plan is de aan de zijde van de Raamstraat de maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van 11m /11m verlaagd naar 9,5m /9,5m. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht en met de aangepaste maximum bouwhoogte en maximum goothoogte is de wijziging minimaal. Verder is de afstand tussen het bouwvlak van de

betreffende nieuwe woningen en het bouwvlak van de woningen aan de Raamstraat circa 18 meter. De maximale bouwhoogte van 9,5 meter is passend in de stedelijke omgeving. Met het (aangepaste) bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) is aangetoond dat ter plaatse van de woningen aan de Raamstraat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan.

*b. Hoogte en verschijningsvorm woontoren*

Voor de beantwoording van het deel van de zienswijze dat over de bouwhoogte van de woontoren gaat wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

Ten aanzien van de verschijningsvorm worden in het beeldkwaliteitsplan platte daken niet voorgeschreven. In het beeldkwaliteitsplan zijn de ruimtelijke en architectonische kenmerken van het plangebied en de omgeving beschreven en spelregels geformuleerd voor de architectonische uitwerking en voor de openbare ruimte. Het document is gedeeld met de Planadviesraad als toetsingskader voor de deelsuitwerkingen en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

*c. Verkeer*

De toename aan verkeersintensiteit als gevolg van het plan leidt niet tot een intensiteit die de capaciteit van de Sluisstraat en/of de aansluiting met de Emmastraat en de Gieterijstraat (die overigens van een veel lagere orde is) zodanig benadert dat de verhouding tussen beide tot knelpunten leidt. Begin 2024 zijn nog extra verkeerstellingen uitgevoerd die dit bevestigen. Het aandeel sluipverkeer is zeer laag, omdat de buurt wordt omringd door de stadsgracht.

*d. Parkeren*

Op basis van detaillering van het plan en de ingediende zienswijzen is zijn de bouwplannen aangepast. De verkeers- en parkeeraspecten zijn hierop aangepast. Die rapporten geven antwoord op diverse gestelde vragen in de zienswijze:

- Het maximumaantal woning is gewijzigd van 130 naar 119.
- De eerder genoteerde vermindering bezoekersparkeernorm is hierdoor niet meer nodig.

De parkeerbalans laat zien dat wordt voldaan aan de parkeereis die bij nieuwe ontwikkelingen wordt gesteld, en waarmee 'uitstraling' van parkeerbehoefte op de directe omgeving wordt voorkomen. Een deel van de parkeerbehoefte wordt zodoende niet op de omgeving 'afgeschoven'. Van belang is daarnaast dat de bestaande woningen van de Raambuurt onderdeel zijn van een vergunningzone. Omdat voor het plan aan de geldende parkeereis wordt voldaan, kan en zal geen parkeerbehoefte op de bestaande vergunningzone worden afgewenteld.

*e. Kinderopvang*

Zoals bij punt 2.6 onder g valt op te maken, is kinderopvang geen toegelaten gebruiksfunctie meer. Om die reden behoeft hier niet nader meer op worden ingegaan.

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- De maximum bouwhoogtes en maximum goothoogtes ter hoogte van de Raamstraat te verlagen;
- Het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen;
- Het 'Parkeeradvies Senzora Deventer (Goudappel)' (bijlage 4 bij de toelichting) aan te passen;
- De functies 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - Begane grond' nader in te perken;
- Het bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) aan te passen.

## **2.17 Zienswijzen 33, 34, 42, 53, 59, 68, 72, 74, 80, 83, 90, 91, 94 en 98**

Samenvatting zienswijze:

Er bestaan ernstige bezwaren tegen het bestemmingsplan met specifieke nadruk op de voorgestelde hoogbouw van 10 bouwlagen (33 meter hoog):

*a. Niet passend in de bestaande omgeving*

- De Raambuurt is een buurt, bestaande uit jaren '30 woningen en gestapelde (nieuw)bouw van veelal 3 tot 4 bouwlagen, met uitschieters naar maximaal 5 bouwlagen. De voorgestelde hoogbouw van 10 bouwlagen past niet in de omgeving.
- De zeepfabriek voegt zich niet naar behoren met haar korrel, schaal en hoogte naar de voormalige industriële panden op het Senzora terrein.

*b. Handelingsperspectief (30-03-2018)*

Het Handelingsperspectief benadrukt het belang dat “nieuwbouw zich voegt naar de korrel en volumes, inclusief hoogte, van de bestaande industriële panden”. Dit perspectief moet leidend zijn bij de beoordeling van de hoogte en uitstraling van de zogenaamde ‘zeepfabriek’ van 33 meter. Er wordt over verschillende hoogten gesproken in de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan. Hoogbouwvisie: “Binnenstad buiten beschermd stadsgezicht t/m 31 m (ca. 10 bouwlagen). Hier valt de Raambuurt ook onder. In het bestemmingsplan is de hoogte op maximaal 32 meter gesteld. In een onderzoek wordt geschreven over maximaal 34 meter en verderop in het onderzoek wordt uitgegaan van 31 meter.

Beantwoording:

*a. Niet passend in de bestaande omgeving*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

*b. Handelingsperspectief (30-03-2018)*

Voor de beantwoording van de zienswijze over het handelingsperspectief wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder a is gesteld.

Wij zijn tot dezelfde conclusie gekomen dan reclamant. Dit heeft ertoe geleid dat de hoogtes in de verschillende documenten met elkaar in overeenstemming zijn gebracht (zie ook het kopje “Wijzigingen verbeelding” in hoofdstuk 1).

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door het in overeenstemming brengen van de hoogtes in de verschillende documenten.

## **2.18 Zienswijzen 35, 43, 52, 67, 71, 79 en 93**

Samenvatting zienswijze:

De voorgestelde stedelijke verdichting (maximaal 130 woningen in een bruto plangebied van 11.226 m<sup>2</sup>) zal leiden tot een verdere verhoging van de hittestress in het omliggende gebied. Hittestress kan leiden tot thermisch ongemak, gezondheidsproblemen en zelfs sterfte, vooral bij hogere temperaturen. Uit het ‘Hittestressonderzoek Senzora Deventer’ blijkt dat er sprake is van grote hittestress. Deze uitkomst is voor de direct omwonenden onaanvaardbaar en vraagt om serieuze heroverwegingen.

Beantwoording:

Uit het aangehaalde onderzoek blijkt dat het plan op het gebied van hittestress in algemene zin voor verbetering zorgt ten opzichte van de huidige situatie. Het plan heeft een positief effect op de gevoelstemperatuur binnen het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Kijkend naar de directe omgeving treedt een licht negatief effect op, de gevoelstemperatuur loopt hier iets op. Er is geen sprake van hittestress die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Voor de loopafstand tot koelte is het effect positief. De nieuwe aangename koele verblijfsplek zorgt niet alleen voor kortere loopafstanden tot koelte binnen de Raambuurt maar ook voor kortere loopafstanden in de aangrenzende buurt(en). Het plan voorziet in veel meer schaduw ten opzichte van de huidige situatie. Wij zijn van oordeel dat er zich geen onaanvaardbare hittestress als gevolg van het plan zal voordoen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.19 Zienswijzen 37, 41, 45 en 85**

Samenvatting zienswijze:

Als direct omwonende aan de Buitengracht moet worden uitgekeken op de hoogbouw van 33 meter (10 bouwlagen). Dit biedt direct zicht op de huizen en tuinen. Deze hoogbouw vormt een directe inbreuk op het uitzicht, privacy en woongenot. Dit heeft een negatieve invloed op de waarde van de woningen en de vraag is wie deze planschade gaat vergoeden. Er wordt gepleit om het woningaantal te verminderen tot maximaal 100 woningen en om de bouwhoogte van 33 meter van de woontoren te verlagen.

### Beantwoording:

Voor de beantwoording van de zienswijze over de hoogte wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over het uitzicht, privacy en woongenot wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder b. is gesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijze over planschade wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder a. is gesteld.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door het aantal woningen te verlagen van 130 naar 119 woningen.

## **2.20 Zienswijzen 38, 51, 62, 66, 70, 76, 82, 92 en 98**

### Samenvatting zienswijze:

#### a. Verkeersafwikkeling

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de groei van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling zo beperkt is dat deze niet tot een wezenlijke verdere verslechtering van de verkeersafwikkeling leidt. Als er 126 woningen bijkomen en dus ook meer auto's zal dit tot een wezenlijke verslechtering van de verkeersafwikkeling leiden. Ten tweede wordt hierbij voorbijgegaan van het cumulatieve effect van meerdere bouwprojecten en er zal integraal moeten worden gekeken naar de impact hiervan.

#### b. Cumulatief effect van bouwprojecten

Diverse (geplande) nieuwbouwprojecten rond het centrum wijzen op een aanzienlijke toename van woningen. Het cumulatieve effect van deze projecten moet zorgvuldig worden beoordeeld in relatie tot de bestaande en geplande infrastructuur.

<b>Locatie</b>	<b># Woningen</b>
Havenkwartier Kop	73
Havenkwartier Object One	20
Havenkwartier Ter Hoeven	84
Sluiskwartier	66
Kop Handelskade	209
Senzora	126
Herontwikkeling Topicus	120
Roto Smeets	700
Sint Josef	114
<b>Totaal</b>	<b>1.512</b>

#### c. Verkeersproblematiek

De huidige verkeerssituatie in en rondom het centrum geeft blijk van overbelasting. Het gebrek aan een integraal verkeersplan, in combinatie met de nog te realiseren nieuwbouwprojecten, brengt serieuze risico's met zich mee voor de omgeving.

#### d. Noodzaak integraal verkeersplan

Een integraal verkeersplan, dat is opgesteld door een onafhankelijke partij, is essentieel. In dit verkeersplan moeten alle nieuwbouwprojecten in en rondom het plangebied worden meegenomen.

#### e. Voorstel stappenplan voor gemeenteraad

Er moet een integraal verkeersplan door een onafhankelijke partij opgesteld worden.

Binnen dit plan moeten de het maximaal haalbare verkeersbewegingen per wijk worden bepaald en welke impact dit heeft op het maximumaantal woningen dat in een buurt kan worden bijgebouwd. Het betrekken van belanghebbenden in het proces van planvorming en besluitvorming, is noodzakelijk.

#### f. Afwijking zienswijze 82

Onderdeel a. komt niet voor in zienswijze 82.

### Beantwoording:

#### *a. Verkeersafwikkeling*

Het maximumaantal woningen is in het bestemmingsplan aangepast naar 119 als gevolg van de ingediende zienswijzen en detaillering van het plan. Dit aantal woningen leidt tot een toename van gemotoriseerd verkeer, maar dit heeft niet tot gevolg dat de verkeerssituatie daardoor verslechtert. De extra verkeersgeneratie door het plan leidt niet tot knelpunten, alleen tot een vermeerdering van gebruik van het onderliggende wegennet. Het totaal aantal verkeersbewegingen, inclusief die vermeerdering, ligt ruim binnen de gangbare capaciteit van de betrokken wegen.

#### *b. Cumulatief effect van bouwprojecten*

Er is een (aangepast) onderzoek 'Verkeerseffecten Senzora' uitgevoerd door Goudappel op basis van het Verkeersmodel 2025. In dit verkeersmodel (2025) zijn de 'harde' woningbouwplannen en andere 'harde' bouwplannen, waarvoor er een definitief besluit is genomen, en gerealiseerde bouwprojecten meegenomen. Daarnaast zijn in 2024 specifieke verkeersstellingen gehouden. De conclusie van Goudappel is dat de uitgangspunten in het model op basis van de tellingen kloppen. Met het (aangepaste) onderzoek 'Verkeerseffecten Senzora' zijn de cumulatieve effecten van 'harde' bouwprojecten voldoende onderzocht en is geconcludeerd dat deze ontwikkeling op het Senzora-terrein niet tot de noodzaak van mobiliteitsmaatregelen in de directe omgeving leidt en er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat los van deze bestemmingsplanprocedure de integrale impact van ontwikkelingen op het wegennet wordt geanalyseerd op basis van een toekomstmodel voor de planjaren 2025, 2030 en 2040. In dit model worden ook 'zachte' bouwplannen, waarover nog geen definitief besluit is genomen, meegenomen. Hiervoor zijn de projecten 'herijking hoofdwegenstructuur' en mobiliteitsplan binnenstad en periferie' gestart. Het plan van aanpak voor beide projecten is in juli 2023 vastgesteld door de raad. Inmiddels zijn voor beide projecten ook de analyse producten beschikbaar. De afwegingsfasen van beide projecten zijn nog gaande. Participatie is in dit proces van groot belang. Zo zijn diverse externe belangengroepen betrokken in de focusgroep van deze projecten. Ten slotte staat de ontwikkeling van Deventer niet stil: er is in recente jaren tot diverse ingrepen in het wegennet besloten, die projecten blijven gewoon doorgaan, zowel qua voorbereiding als uitvoering.

#### *c. Verkeersproblematiek + d. Noodzaak integraal verkeersplan + e. Voorstel stappenplan voor gemeenteraad*

Deventer heeft, net als alle andere middelgrote- en grote steden, te maken met veel verkeer. Tegelijkertijd zijn er lokaal en bovenlokaal mogelijkheden voor het uitvoeren van projecten, voor het verbeteren van het wegennet én voor het stimuleren van alternatieve vervoersmiddelen, waarvan de fiets in Deventer gezien de compacte opzet van de stad een ideaal alternatief vormt. In samenhang met de onder punt b. genoemde projecten wordt het vraagstuk samen met de betrokkenen aangesproken en zal op termijn een visie ontstaan en worden vastgesteld. Het aanspreken hiervan is inderdaad een cruciale taak die we nader aan het invullen zijn. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van externe partijen.

#### *f. Afwijking zienswijze 82*

Dit punt behoeft geen reactie.

### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.21 Zienswijzen 39, 50, 55, 58, 77, 84, 96 en 98**

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Totstandkoming masterplan Senzora*

Het opstellen van een masterplan ging zonder behoorlijke, open participatie. Er is enkel gesprekken gevoerd met twee leden van de Raambuurtvereniging. De omliggende buurten (Knutteldorp en Pothoofd) aan de buitengracht zijn niet betrokken. De gemeente dient alle belanghebbenden serieus te nemen en hun inbreng op passende wijze te integreren in het plan.

*b. Onnodig vertraagde oplevering communicatie- en participatieplan*

Het 'Communicatie- en participatieplan Senzora-terrein Deventer' werd te laat opgeleverd, zonder enige vorm van communicatie. Verder moesten bewoners motiveren (solliciteren) om deel te nemen aan gelimiteerde focusgroepen, dat heeft een groot deel van de omwonenden doen afhaken, omdat niet iedereen communicatief vaardig is op schrift.

*c. Voortijdige stopzetten focusgroepen zonder toelichting*

Het voortijdig stopzetten van beide focusgroepen zonder duidelijke uitleg of context getuigt van een gebrek aan respect voor de deelnemers en hun bijdragen.

*d. Onwelwillende houding*

Vooraf en vanaf de raadstafels rondom de vaststelling van het Masterplan van 2022 tot aan het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkelaar op geen enkel moment ontvankelijk geweest om de voorgenomen hoogbouw op het industrieel bolwerk te heroverwegen en zijn ideeën voor alternatieven nauwelijks serieus genomen.

*e. Rol van de voormalige wethouder Grijsen*

De toenmalig wethouder heeft de burger en de raad misleid met beloftes die niet waargemaakt zijn. Te beginnen met de woorden tijdens de raadstafels rondom de vaststelling van het Masterplan. En de twijfelachtige rol van de wethouder tijdens de raadsvergadering van 17 mei 2023 waarbij alle alternatieve ideeën, en scenario's passend binnen de kaders van het Masterplan door de wethouder van tafel zijn geveegd in een uiterst onduidelijke, verwarrende en beschamende raadsvergadering voor alle aanwezigen.

*f. Slot/conclusie*

In deze wordt benadrukt dat het participatieproces en de besluitvorming vooringenomen, halfslachtig en ondoorzichtig zijn geweest. Het ontbreekt aan een open en transparante afweging van belangen, zowel door de gemeente als door de projectontwikkelaar. Het negeren van herhaalde adviezen, ideeën en oplossingen van omwonenden wekt het sterke vermoeden dat de participatie slechts voor de Bühne is uitgevoerd, zonder werkelijke intentie tot aanpassing van de plannen. Dit is moreel verwerpelijk, maar druist ook in tegen de Motie "Participatie, communicatie en transparante herontwikkeling Senzora terrein".

*g. Aanvulling zienswijze 50*

In de focusgroepen is samen met de ontwikkelaar, nagenoeg in harmonie, een zogenoemd alternatief 3 ontwikkeld met de voordelige effecten op hoogbouw, verkeersbewegingen en parkeerproblematiek. Dit alternatief past binnen de maximale contouren van het Masterplan. Weliswaar komen er dan iets minder woningen, maar werd harmonie met de omgeving bereikt. De wethouder had tijdens de raadsvergadering van 17 mei 2023 naar de raadsleden moeten uit spreken dat het Masterplan spreekt over maximum contouren, waarbinnen alternatief 3 op zich past. Er moet worden gekoerst op alternatief 3.

Beantwoording:

*a. Totstandkoming masterplan Senzora*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.

*b. Onnodig vertraagde oplevering communicatie- en participatieplan*

Net voor de zomervakantie (13 juli 2022) is de motie opstellen participatieplan in de raad aangenomen. Gelijk na de zomervakantie heeft een selectie van communicatiebureaus plaatsvonden. Begin september 2022 is communicatiebureau De Jonge Honden gestart met het opstellen van het communicatie- en participatieplan. Er is met een aantal omwonenden contact opgenomen om input voor het opstellen van het plan op te halen. In de bijeenkomst in september 2022 voor omwonenden is de stand van zaken rondom de totstandkoming van het participatieplan toegelicht. In oktober 2022 is het definitieve plan aan de raad en omwonenden verstrekt.

Er is een oproep gedaan aan omwonenden voor deelname aan de focusgroepen. Doel van het instellen van focusgroepen was om in beperkte groepen de uitwerking van het Masterplan te bespreken. De focusgroepen zijn een aanvulling op het reguliere participatieproces waarbij alle omwonenden hun belangen naar voren konden brengen. De ontwikkelaar heeft met enkele aanmelders voor de focusgroepen contact gehad (2 personen op 1 adres of burelen) of ze bezwaar



hadden om 1 afvaardiging te sturen zodat er vanuit diverse straten een evenwichtige vertegenwoordiging zou zijn. Bij bezwaar hiertegen zijn deelnemers alsnog toegevoegd aan de focusgroep.

*c. Voortijdige stopzetten focusgroepen zonder toelichting*

Er is geen sprake geweest van voortijdig stopzetten van de focusgroepen. Er is duidelijk gecommuniceerd en vastgelegd in verslagen wat de vervolprocedure is.

*d. Onwelwillende houding*

Het is aan de ontwikkelaar om een masterplan op te stellen, welke door de gemeente wordt getoetst en door de raad wordt vastgesteld. Verder is het communicatie- en participatieproces aan de ontwikkelaar. De gemeente is bij de focusgroepen en dialoogavonden aanwezig geweest om toe te zien of er sprake is van een zorgvuldig proces. Voor de verslaglegging van het hele participatieproces wordt verwezen naar het participatieverslag. De initiatiefnemer maakt ook haar eigen afweging over aanpassingen van het plan. Dat is op verschillende aspecten ook zeker gedaan (denk aan bolwerk, behoud bomen en hoogte van het gebouw op het bolwerk waar veel weerstand was). De initiatiefnemer heeft zeker wel rekening gehouden met reacties, maar niet alle reacties hebben tot aanpassingen aan het plan geleid. Het kan zijn dat de uitkomst van het proces niet aan de verwachtingen voldeed maar dat laat onverlet dat er een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces is gevoerd. Uiteindelijk is het de raad die alle belangen weegt en besluit.

*e. Rol van de voormalige wethouder Grijsen*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.10 onder c en e is gesteld.

*f. Slot/conclusie*

Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen. De participatie heeft geleid tot diverse wijzigingen in de planvorming. Uiteraard blijft het een belangenafweging, waarbij niet alle van de omwonenden zijn ingewilligd. Wij zijn van oordeel dat voldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat het proces niet onzorgvuldig is verlopen.

*g. Aanvulling zienswijze 50*

In mei 2023 heeft het college de raad gevraagd of de raad kan instemmen met afwijkingen van het masterplan voor verdere uitwerking tot een bestemmingsplan. De raad heeft in meerderheid besloten dat het masterplan leidend is voor verdere uitwerking tot een bestemmingsplan. De raad heeft in deze de kaderstellende rol: de raad bepaalt de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente. Een wethouder is vervolgens gehouden te werken volgens wat de raad kaderstellend van hem verlangt. In het vervolproces is dit alternatief 3 dan ook niet meer aan de orde geweest.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.22 Zienswijze 56**

Samenvatting zienswijze:

*a. Hoogte*

De nieuwe te bouwen gebouwen zijn erg hoog. Wat zal leiden tot schaduw slag en wind vangers. Niet alleen voor de omliggend gebouwen maar ook voor de te bouwen woningen. Het te maken binnenplein zal een donder plein worden met weinig tot geen zon in de maanden met korte dagen. Hierdoor heb je snel mos groei en een onaangename plek om te verblijven. Dit wordt ook aangetoond door het uitgevoerde zon studie van Tauw.

*b. Dichtheid*

Er zijn circa 130 woningen gepland. Wat erg veel is op de ongeveer 0.011 km<sup>2</sup>. Volgens het CBS is de gemiddelde dichtheid van de gemeente Deventer 777 inwoners per km<sup>2</sup> oppervlakte. Als gekeken wordt naar de Raambuurt is de dichtheid 9605 inwoners per km<sup>2</sup> oppervlakte. Met de circa 130 woningen zullen er met nationaal gemiddeld per woning van 2,21 zo'n 286 mensen komen te wonen. Dit is een bevolkingsdichtheid van 26000 inwoner per km<sup>2</sup> oppervlakte. Dit is 2.7x zo hoog vergeleken

met de rest van de Raambuurt. Dit is hoger dan De Pijp in Amsterdam. Dit is een onverantwoordelijke hoge dichtheid.

*c. Impact fundering omliggende gebouwen*

Er is tijdens de gesprekken en 'participatie' altijd gepraat over een kleine parkeergarage. Nu is er een erg grote garage getekend. Voor deze werkzaamheden zal het waarschijnlijk nodig zijn om het gebied te bemalen en zo grondwaterstand aan te passen. Dit zal een zeer nadelig effect hebben op de fundering van de (vaak) oude huizen rond het terrein. Ook zal de extreme hoogbouw zware fundering vragen. Het plaatsen van de fundering is ook een risico op trillingen en bij behoorde verzakkingen en schade.

Beantwoording:

*a. Hoogte*

Ten aanzien van de bouwhoogte van de woontoren wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 is gesteld. Verder biedt het bestemmingsplan bouwmogelijkheden die corresponderen met de doorwerking van het Masterplan na vaststelling daarvan door de gemeenteraad in 2022. In volume is met name het bouwblok aan de zijde van het Bolwerk aangepast en in volume bijgesteld naar minder bouwlagen. Naar aanleiding van diverse zienswijzen en verdere detaillering van de plannen zijn in het plan op meerdere plekken de goot- en bouwhoogte aangepast. De maximale goothoogtes- en bouwhoogtes zijn passend in de stedelijke omgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met het (aangepaste) windklimaatonderzoek is aangetoond dat het windklimaat op alle paden in en rondom het nieuwbouwplan vrij is van de classificatie 'oncomfortabel'. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen windhinder veroorzaakt. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Met het (aangepaste) bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) is aangetoond dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan.

*b. Dichtheid*

Het aantal woningen in het plan voor Senzora betekent inderdaad een hoge dichtheid. Dit strookt met de gemeentelijke ambitie voor het realiseren van woningen in de Centrumschil. Het is onjuist om deze dichtheid van het plangebied te extrapoleren naar een groter gebied en vervolgens te vergelijken met wijken elders. Op grond van artikel 7c van het BuChw moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies de bestemming van de in het plan begrepen grond worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Daarbij hebben we beleidsruimte en moeten we de betrokken belangen afwegen. Ook vanuit dit oogpunt heeft een vergelijking met andere gebieden in Deventer dan wel elders in Nederland geen toegevoegde waarde.

*c. Impact fundering omliggende gebouwen*

In het vastgestelde Masterplan was een schetsuitwerking opgenomen van een ondergrondse parkeergarage voor ruim 100 auto's. Mede op basis van de inbreng van omwonenden (zorgen schade funderingen (met name woningen aan de Raamdwardsstraat)) en financiële haalbaarheid is al vrij aan het begin van het proces van uitwerking van het Masterplan de keuze gemaakt voor een kleinere parkeergarage voor circa 55 auto's.

De bouwwerkzaamheden staan los van deze bestemmingsplanprocedure. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient de nodige zorgvuldigheid in acht worden genomen. Indien bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden schade ontstaat, en de nodige zorgvuldigheid niet in acht is genomen, dan is de bouwende partij daarvoor op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW) aansprakelijk.

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door:

- Op meerdere plekken de goot- en bouwhoogte aan te passen;
- Het bezonningsonderzoek (bijlage 20 bij de toelichting) aan te passen.

## 2.23 Zienswijze 57 en 60

### Samenvatting zienswijze:

#### *a. Bouwhoogte Raamstraat*

De woningen aan de Raamstraat mogen een bouwhoogte hebben van 11 meter. Het voornemen is om er nu een pand met een bouwhoogte van 9,5 meter neer te zetten. Er wordt niet begrepen waarom er dan een bouwhoogte van 11 meter wordt aangehouden. Het maakt voor het zonlicht uit of er een gebouw van 11 meter of 9 meter staat. Verzocht wordt de bouwhoogte op 10 meter te stellen.

#### *b. Bouwhoogte woontoren*

De bouwhoogte van de woontoren van 10 verdiepingen is een onbegrijpelijke keuze. Er wordt als reden aangegeven dat de gebouwen grenzend aan Pothoofd een vergelijkbare hoogte hebben. Ten eerste ligt Pothoofd niet binnen de grachtengordel. Ten tweede deze woontoren wordt nog hoger dan deze gebouwen aan Pothoofd. Een gebouw van deze hoogte neerzetten in een wijk met zoveel historisch erfgoed, doet geen recht aan dit erfgoed. Sterker nog, het doet het historische aanblik teniet.

### Beantwoording:

#### *a. Bouwhoogte Raamstraat*

Deze zienswijze en de verdere detaillering van de planvorming geeft aanleiding om de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Raamstraat op 9,5 meter te stellen.

#### *b. Bouwhoogte woontoren*

Wij realiseren ons terdege dat de situatie ter plaatse zal veranderen maar naar ons oordeel sluit het geprojecteerde gebouw qua hoogte (10 bouwlagen), massa en positionering aan bij het bebouwingsbeeld. In de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 van de bestemmingsplantoelichting worden de stedenbouwkundige (uitgangs)punten beschreven, welke terug te voeren zijn naar het masterplan dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. In het masterplan zijn de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Senzora-terrein vastgelegd. Voor het hoogteaccent in het bijzonder geeft het masterplan de volgende uitgangspunten weer. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Er is aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerpingsrediënten van de omgeving. Op visueel-strategische punten komen hoogteaccenten. De ontwikkeling is een unieke kans om de stedelijkheid van Deventer aan de singel en juist ook aan de IJssel zichtbaar te maken. Bijzondere hoogteaccenten zullen hierbij een rol spelen op stadsniveau en een dialoog aangaan met andere vergelijkbare accenten buiten de centrumschil, zoals appartementen aan de Pothoofd. Aan de Pothoofd staan meerdere appartementencomplexen en het hoogste appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 33 meter. Dit hoogste appartementencomplex aan de Pothoofd is in dezelfde orde van hoogte als de nieuwe woontoren. Met een centraal hoogteaccent positioneert de locatie zich nog nadrukkelijker als stepping-stone tussen binnenstad en Havenkwartier/ Roto Smeets. Zo doet het silhouet van Senzora mee in het spel van de verschillende hoogtes op de schaal van de Raambuurt/singel en de stad. Omdat een ambitieuze gebiedsontwikkeling zijn plek in de stad dient te markeren, wordt ook een hoogteaccent van tien verdiepingen centraal in het gebied aan het water voorgesteld. Het hoogteaccent van tien verdiepingen is geïnspireerd op de oude schoorsteen die op deze positie heeft gestaan. Deze referentie heeft cultuurhistorische meerwaarde. De nieuwe woontoren zal een dialoog aangaan op stadsniveau met vergelijkbare elementen zoals de silo en de nieuwe torens in het Havenkwartier en in de binnenstad. Industriële complexen waren vaak te herkennen aan een hoogteaccent (zoals een schoorsteen) en deze ruimtelijke logica moet overeind blijven in een herontwikkelingsopgave. Zo krijgt de ziel van deze industriële gebieden een nieuw leven in de stad. Wij stellen ons op het standpunt dat de voorgenomen ontwikkeling als passend valt te beschouwen in de omgeving en dat bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet rekening is gehouden met de bebouwing in de omgeving en cultuurhistorische aspecten. De bouwmassa, bouwhoogtes en rooilijnen zijn daarop afgestemd. De bouwhoogtes zijn overigens nog specifiek vastgelegd, zie hiervoor hoofdstuk 1 onder het kopje "Wijzigingen verbeelding".

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Raamstraat aan te passen.

## **2.24 Zienswijze 61**

### Samenvatting zienswijze:

Er wordt onaanvaardbare hinder verwacht van de schaduw op de woning aan de Raamstraat door de nieuwbouw. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek. Het is onnodig om zonlicht en woongenot te beperken, omdat de proportionele bouwhoogte kan worden aangepast.

### Beantwoording:

Er is een (aangepaste) bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de woning van reclamant wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Deze norm schrijft minimaal 2 uur zon per dag voor (meetpunt in het midden van de vensterbank, binnenkant raam), gedurende de periode 19 februari – 21 oktober. Het op deze wijze uitvoeren van een bezonningsonderzoek is gebruikelijk en toereikend voor de bepaling van de schaduw hinder op bestaande woningen in de omgeving. Wij beschouwen de gehanteerde dagen in het onderzoek als representatief en naar ons oordeel is er sprake van een aanvaardbare bezonnings situatie.

### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door de bezonningsstudie aan te passen.

## **2.25 Zienswijze 75**

### Samenvatting zienswijze:

De voorgestelde bouwhoogte van de woontoren van 32 meter past niet bij het vastgestelde "handelingsperspectief herontwikkeling Senzora-complex". De bestaande bebouwing was maximaal 15 meter. Dan is een hoogte van 32 m veel te veel. De maximale bouwhoogte in de Raambuurt en Knutteldorp is maximaal 11 m. De woontoren past hier niet bij. Verzocht wordt hier niet akkoord mee te gaan en de maximale hoogte niet meer dan 15 m te laten bedragen.

### Beantwoording:

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 en 2.3 onder a is gesteld.

### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2.26 Zienswijze 81 en 88**

### Samenvatting zienswijze:

Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van de Raambuurt via Sluisstraat en Bergpoortstraat. Er wordt gesteld dat: "De inrichting en de breedte van de Sluisstraat is met een rijbaanbreedte van 5 meter en 30 km zone voldoende". Dat is de Sluisstraat niet.

#### *a. Situatie*

De Sluisstraat bevindt zich aan een 30 km en aan beide zijden van de straat kan men parkeren. De wegbreedte van de sluitstraat voldoet precies aan de CROW-norm van 480 cm, maar dit is een worst case-maat, ideaal zou een wegbreedte van 580 cm zijn.

#### *b. Voldoen aan de voorschriften van CROW*

De parkeerplaatsen aan de DAVO-zijde van de Sluisstraat zouden moeten worden verbreed naar 200 cm (CROW-norm).

#### *c. Functionaliteit Sluisstraat*

Het gaat erom dat de Sluisstraat functioneel veilig is voor eenieder die en gebruik van maakt (auto, vrachtwagen, fiets en voetgangers). Dit heeft te maken met de overzichtelijkheid voor verkeer, ruimte voor doorstroming en of de straat geschikt is voor de omgeving (bezoekers en bezoekers van DAVO).

#### *d. Praktijk*

- Niet alle mensen parkeren hun auto strak in het parkeervlak (beide zijden Sluisstraat) en dat maakt de Sluisstraat smaller dan de minimale breedte van 480 cm.

- Als mensen vanaf de DAVO-zijde de Sluisstraat in willen rijden wachten ze tot dat een eventuele tegenligger is gepasseerd, omdat anders de kans op materieel schade (bijv. buitenspiegels) te groot is.
- De Raambuurt heeft twee uitvalswegen (Sluisstraat en Bergpoortstraat). De Bergpoortstraat heeft het relatieve voordeel dat het 500 cm breed is en hier zijn niet aan weerszijde parkeerplaatsen gesitueerd zijn. De Sluisstraat is een ander verhaal.

#### *e. Reële scenario's*

Om de functionaliteit van de Sluisstraat te waarborgen, ook in de nabije toekomst, moet rekening worden gehouden met de volgende (reële) scenario's: autobezit blijft groeien, auto's worden steeds groter, bevolkingsgroei, vanwege de huizen crisis blijven mensen bij ouders wonen en neemt aantal motorvoertuigen per woning toe. Mensen die elektrisch rijden denk dat dit goed is voor het milieu en gaan gaar daarom mogelijk vaker rijden.

### Beantwoording:

#### *a. Situatie*

De Sluisstraat heeft een rijbaanbreedte van 5 meter. Aan de ene zijde liggen parkeervakken, aan de andere zijde zijn in het wegprofiel langspaarkeerplaatsen in het klinkerprofiel aangegeven. Een weg van 5 meter breed, destijds ontstaan doordat de voormalige fabriek hier met zwaar verkeer overheen moest rijden, biedt voldoende ruimte voor gelijktijdig passeren van beide richtingen, ook als een van de voertuigen een wat een wat groter of zwaarder voertuig is. In een woonzone achten wij het daarnaast acceptabel dat op de zeldzame momenten dat er van twee kanten tegelijkertijd verkeersaanbod is, men even op elkaar moet wachten zoals dat ook bijvoorbeeld tijdens de rondes van de afvalverzameling wel eens voor kan komen.

Het voorstel om uit te gaan van een breedte van 5 meter 80 is niet alleen onhaalbaar zonder inbreuk op bijvoorbeeld de parkeer- of langzaam verkeer voorzieningen, maar zou bovendien in een 30 km/uur omgeving voor een profiel zorgen dat niet meer in lijn is met het snelheidsregime.

#### *b. Voldoen aan de voorschriften van CROW*

Het CROW voorschrift voor parkeerruimte kent niet alleen een bandbreedte en is slechts een aanbeveling richting gemeenten, maar is bovendien slechts van toepassing op de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in een wegprofiel. In een bestaande situatie is 1 meter 80 ook ten opzichte van de gemiddelde autobreedte conform ASVV acceptabel. Daarnaast geldt ook hier het vraagstuk van welke functie dit ten koste moet gaan zoals groen of langzaam verkeer.

#### *c. Functionaliteit Sluisstraat*

Functionele veiligheid is primair een kwestie van het beperken van de snelheid van het autoverkeer. In de huidige situatie is er voldoende ruimte voor de fiets en is er aan de zijde van de woningen een voetpad en bij de aansluiting Emmastraat/ DAVO ligt ook aan de overzijde een losliggend voetpad. Op deze wijze ontstaat een veilige passage voor alle modaliteiten.

#### *d. Praktijk*

##### 1<sup>e</sup> bullet

Een normale, gemiddelde personenauto past gewoon in het bestaande parkeervak. Verkeer kan elkaar hier normaal passeren en vinden we het ook acceptabel dat in uitzonderingen, in een dergelijke woonwijk, men even op elkaar moet wachten. Daarnaast is onder punt b. benoemd dat het verbreden van een vak geen verplichting is en daarnaast niet per definitie tot beter parkeergedrag leidt.

##### 2<sup>e</sup> bullet

De situatie op de aansluiting Sluisstraat – Emmastraat is op geen enkele wijze te krap of überhaupt afwijkend ten opzichte van hetgeen voor een gemiddelde aansluiting van een 30 km/uur zone op een stroomweg geldt. De veiligheid op een kruispunt heeft altijd onze aandacht. Daarnaast dient men soms op elkaar te wachten omdat er voorrang dient te worden verleend. Ten aanzien van materiële schade zijn geen uitzonderlijke meldingen voor deze specifieke locatie bekend. Na uitvoering van de planvorming zal de verkeerssituatie in de Sluisstraat en de aansluiting op de Emmastraat in de praktijk worden beoordeeld. Mocht dit tot onverwachte nieuwe inzichten leiden, dan zal op dat moment de daarvoor noodzakelijke aanvullingen verder overwogen worden en als nodig uitgevoerd worden.

3<sup>e</sup> bullet

Hoewel we het eens zijn met dit punt, is de situatie Bergpoortstraat nog eens van minder invloed op de ontwikkeling omdat gebruik hiervan, ten opzichte van de dichterbij gelegen Sluisstraat, veel groter zal zijn. Bovendien kan vanuit de Bergpoortstraat alleen in westelijke richting in en oostelijke richting uit worden gereden, terwijl vanaf de Sluisstraat alle richtingen mogelijk zijn.

*e. Reële scenario's*

Parkeernormen van CROW, waarop de parkeernormen van Deventer zijn gebaseerd, houden rekening met de toekomst. De geschetste trends (al dan niet waar) zijn van toepassing voor iedere straat in Nederland. Tegelijkertijd kunnen trends benoemd worden die het autobezit en/of autogebruik juist weer negatief beïnvloeden zoals deelmobiliteit, hogere kosten, bezit en gebruik van elektrische fietsen.

Recente verkeerstellingen in de Sluisstraat en Raamstraat tonen aan dat het gebruik van die straten ten opzichte van de capaciteit verre van problematisch is. Zelfs indien genoemde factoren tot een onverwachte toename van autobezit- of autogebruik leiden, dan zal dit niet direct tot problemen op de wegen rond het plangebied leiden. Tenslotte wordt aan een mobiliteitsplan binnenstad en periferie gewerkt, waarin (binnen)stadsbreed een aanpak wordt uitgewerkt om de ontwikkeling van de mobiliteit optimaal te laten verlopen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 2.27 Zienswijze 97

Samenvatting zienswijze:

In het rapport 'Notitie verkeerseffecten' staan uitgangspunten, beweringen en conclusies die niet of onvoldoende zijn onderbouwd.

*a. Tabel met vragen*

Nr.	Par.	Opmerking op tekstdeel	Reactie
			<p>Pag. 1: 'het verkeersmodel'.</p> <p>Vragen: Welk verkeersmodel is dit? Binnen welke kaders is dit model bruikbaar? Waarom is er voor dit model gekozen? Wat wil men met dit model aantonen? wat is het doel hiervan? Waarom is er niet voor een ander model gekozen? Welke input is hiervoor gebruikt?</p> <p>Is de reikwijdte van dit model zodanig groot dat de uitkomst ervan een realistisch beeld geeft van zowel het verkeer in de Raambuurt (huidig + 130 woningen) maar ook in de omgeving rond de Raambuurt. Denk aan de Wilhelminabrug, Handelskade, Meester De Boerlaan, etc. etc. Als input voor het verkeersmodel tevens overige nieuwbouwprojecten rond het centrum meenemen zoals Kop handelskade (209 woningen), Havenkwartier (Kop (73 won.), Object-One (20 won.), Ter Hoeven (84 won.)), Sluiskwartier (66 woningen), Rotosmeets (700 woningen) en Herontwikkeling Topicus (120 woningen).</p>

2	1.2	Uitgangspunten zijn niet onderbouwd	<p>Pag. 1: "Regionaal verkeersmodel Overijssel 1.1  <b>Vragen: Welk verkeersmodel is dit? Wie of welk bedrijf of welke overheidsorganisatie heeft dit model opgesteld? Uit welk jaar is dit model? Binnen welke kaders is dit model volgens de opstellers ervan bruikbaar? Waarom is er voor dit model gekozen? Wat wil men met dit model aantonen? Waarom is er niet voor een ander model gekozen? Een model heeft input nodig. Is alle input aangeleverd en ingevuld of is er input onbeantwoord gebleven? Is er informatie niet ingevuld als input terwijl deze informatie wel aanwezig was?</b></p> <p>Pag. 1: "Situatie 2025 en 2040"  <b>Vragen: Plan is in 2025 te starten met de bouw. Mogelijk dat het project in 2026 wordt afgerond. Voor een realistisch beeld van het verkeer binnen en rond de Raambuurt zónder bouwverkeer is 2024 een goed jaar. Waarom is 2025 dan gekozen voor een verkeersanalyse? Naast 2040 ook in 2030 en 2035 de verkeerssituatie modelleren.</b></p>
3	2	De genoemde "verkeersgeneratie van 900 motorvoertuigen per werkdag" is niet onderbouwd	<p><b>Deze onderbouwing toevoegen. De onderbouwing moet duidelijkheid geven over de manier en de wijze waarop het genoemde aantal van 900 motorvoertuigen tot stand is gekomen + aangeven van de kaders. Tevens vermelden maand/jaar waarop de berekening is uitgevoerd, achtergrond van de inputgegevens en de "houdbaarheid" van de resultaten. Zijn deze 900 motorvoertuigen een daggemiddelde voor maandag t/m vrijdag of een piekmoment op deze dagen? Hoe is de uitkomst te interpreteren?</b></p>
4	3	Diverse zinnen in paragraaf 3 (Intensiteiten) zijn niet onderbouwd	<p>De zin: "Als gevolg van de ontwikkeling zullen de intensiteiten op wegvakken rondom de Raambuurt met maximaal 200 motorvoertuigen per etmaal toenemen." is niet onderbouwd. <b>Deze bewering duidelijk onderbouwen.</b></p> <p>De zin: "Een beperkt deel van de huidige weggebruikers zal door de toename van de intensiteiten na verloop van tijd op een andere manier reizen (andere route, of ander vervoermiddel)." is niet onderbouwd. <b>Dit op basis van recent feitenmateriaal of officiële onderzoeken waaruit dit klip en klaar blijkt waarbij de opmerking dat de situatie rond de Raambuurt uniek is en dat vergelijkbaar feitenmateriaal binnen de kaders hieraan moet voldoen.</b></p>
5	4	De zin "De Sluisstraat wordt niet gebruikt door doorgaand verkeer omdat er geen mogelijkheid is de gracht te	<p><b>Via de Sluisstraat kan men inderdaad de gracht niet passeren maar wel de Emmastraat die altijd vol staat, ook vaak overdag, en het Emmaplein. Via de Raambuurt (Sluisstraat en Bergpoortstraat) kan men beide drukke weggedelen omzeilen om vervolgens via de Kazernestraat de gracht te passeren. Deze sluiproute wordt regelmatig gebruikt. Dit is een voorbeeld van hetgeen door Goudappel elders is beweerd: "Een beperkt deel van de huidige weggebruikers zal door de toename van de intensiteiten na verloop van tijd op een andere manier reizen (andere route, of ander vervoermiddel)." In dit geval dus via de Raambuurt waarbij de opmerking dat deze "shortcut" goed te overzien is en daarom vaak gebruikt wordt. Dit</b></p>

Nr.	Par.	Opmerking op tekstdeel	Reactie
		passeren." klopt niet	is de uitzondering op de regel omdat men over het algemeen geen andere route gaat nemen omdat alle mogelijke routes al vaststaan.
6	4	De zin "Tijdens spitsperiodes komt het voor dat de capaciteit van de Emmastraat en omliggende kruispunten en wegvakken onvoldoende is om het verkeer zonder vertraging af te wikkelen." niet juist	"Komt het voor" is niet juist geformuleerd. Tijdens de spitsperiodes staat de Emmastraat, Bokkingshang, de N34, vanaf de Rotonde tot en met de Snipperlingsdijk nagenoeg altijd vast. Het is zeer onwenselijk voor zowel de Raambuurt bewoners als de centrumbewoners om hier nog meer verkeer toe te laten. Omdat de Raambuurt slechts 2 toegangswegen heeft (Sluisstraat en Bergpoortstraat) is de bereikbaarheid van hulpdiensten (ambulance, brandweer, politie) naar de Raambuurt nu al een probleem. Vanaf zijde Sluisstraat zal men vanaf de IJssel eerst langs de file richting Emmastraat c.q. parkeergarage Wilhelminabrug moeten "spookrijden" en dan hopen dat er geen auto's vanuit de Sluisstraat staan te wachten richting IJssel en/of Emmastraat. De Bergpoortstraat is slechts vanaf 1 zijde bereikbaar en dat is vanaf het Emmaplein welke elke ochtend- en avondspits vol staat. Als hulpdienst kom je daar niet langs. Aanrijtijden worden niet altijd meer gehaald met als gevolg grotere restschade dan nodig (brandoverslag naar meerdere woningen en/of groter letsel of dood in geval van een aanrijding of hartaanval). Zie bijgevoegde plaatjes van tomtom:
7	5	Gehele paragraaf	Op basis van zelflerend vermogen het verzoek aan de lezers (Gemeente deventer, projectontwikkelaar, Goudappel) om paragraaf 5 "Verrijking resultaten voor milieustudies" op gelijke wijze als voorgaande 4 paragrafen te destilleren en de vragen die deze tekst oproept in de tekst te verwerken/verduidelijken.

#### b. Duurzame mobiliteit

Door de gemeente en de projectontwikkelaar is gezegd dat nieuwbouw op het terrein van Senzora door een slimme aanpak van mobiliteit nagenoeg geen nadelige invloed heeft op de verkeersafhandeling binnen de Raambuurt. Hoe dit echter vorm gegeven gaat worden is niet bekend: In het Masterplan staat onder andere dat sterk wordt ingezet op het stimuleren van langzaam verkeer. Er komen goede faciliteiten voor het fietsparkeren en elektrisch vervoer. Ook wordt deelmobiliteit gestimuleerd.

In de conceptversie van het Ontwerp Visie op Hoger Bouwen in Deventer staat over duurzame mobiliteit: "Bij verdichting en hoger bouwen willen we de compacte stad gedachte verder versterken en daarbij nog meer inzetten op duurzame mobiliteit. Uitgangspunt in verdichtingslocaties is om bereikbaarheid te realiseren in combinatie met ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en gezondheid door meer ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. Duurzame mobiliteitsconcepten en lagere parkeernormen kunnen hieraan bijdragen. Dit is echter niet de wijze waarop de gemiddelde Deventenaar met mobiliteit omgaat. "Autodelen" is geen format welke veel mensen toepassen voor transport. Deventer kan zich "lagere parkeernormen" of "We gaan altijd uit van dubbelgebruik van parkeerplaatsen" niet veroorloven.

#### Beantwoording:

##### a. Tabel met vragen

Het maximum aantal woningen is gewijzigd naar 119. Verder is er 670 m<sup>2</sup> ruimte voor een overig programma (functies maatschappelijk en kantoor). Op basis van het aangepaste plan en met inachtneming van de gestelde vragen is de notitie 'Verkeerseffecten Senzora' aangepast. Een aantal vragen wordt hier nog op hoofdlijnen beantwoordt:

- Het Regionaal verkeermodel Overijssel (RVMO) is het provinciale verkeersmodel voor Overijssel met een detailniveau van een gemeentelijk model. In paragraaf 1.3 'Verkeersmodel' van de (aangepaste) notitie 'Verkeerseffecten Senzora' staat meer achtergrondinformatie over het verkeersmodel. Er is een (aangepast) onderzoek 'Verkeerseffecten Senzora' uitgevoerd door Goudappel op basis van het Verkeersmodel 2025. In dit verkeersonderzoek zijn de 'harde' woningbouwplannen en andere 'harde' bouwplannen, waarvoor er een definitief besluit is genomen, en gerealiseerde bouwprojecten meegenomen
- In paragraaf twee van de (aangepaste) notitie 'Verkeerseffecten Senzora' is aangegeven hoe de aanneming van het verkeersmodel voor zowel de huidige situatie als voor de toename van project Senzora is getoetst. Mede omdat hieruit blijkt dat de aanneming in het verkeersmodel op



basis van de toetsen hoger is dan noodzakelijk, wordt dit getal als een realistische aanname gezien.

- Voor zowel de uitgangssituatie als voor de toename is de informatie in het aangepaste rapport aangevuld. Het is ons niet duidelijk waarom de Raambuurt op welke wijze dan ook afwijkt van een gemiddelde woonbuurt een de rand van een binnenstad van een stad als Deventer. De beleidsregel parkeren van 2015 geeft aan Raambuurt geen enkele vorm van unieke status.
- We achten het niet onmogelijk dat tijdens een spitsuur of bij calamiteiten sommige weggebruikers door de Raambuurt zullen rijden. Dat geldt echter alleen voor dat deel van het verkeer dat in oostelijke richting rijdt; immers, men kan vanuit de Bergpoortstraat alleen naar het oosten de Kazernestraat oprijden. Echter, op die momenten kan men ook besluiten via Pothoofd en mr. H.F. De Boerlaan te rijden of nog andere opties te benutten, zeker als de rit langer is dan alleen door het centrum van Deventer. Per saldo staan we als gemeente daarmee achter de uitspraak dat dergelijk gebruik van de Raambuurt uiterst beperkt en incidenteel zal zijn.
- We zijn het met reclamant eens dat het verkeer in en langs het zuidelijk deel van het centrum van Deventer onder druk staat, juist om die reden heeft de raad opdracht gegeven tot een stadsbrede analyse hiervan. Het voorliggende plan Senzora leidt tot een relatief geringe (maximaal 3% zie rapport Goudappel) toename van het verkeer in het omliggende hoofdwegennet en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### *b. Duurzame mobiliteit*

In het Masterplan van de ontwikkeling Senzora geeft de ontwikkelaar aan uit te willen gaan van het STOMP principe bij de invulling. Dit betekent in praktijk dat langzaam verkeer vooropgaat.

#### Stappen

Een plan met pleinen en doorsteken, zodat naar alle kanten wandelverbindingen optimaal zijn.

Wandelen is van belang voor de verbinding naar het stadscentrum en het IC-station Deventer.

Voor fiets wordt met name ingezet op kwalitatief hoogwaardige stallingen. In de STOMP systematiek is de privéauto in prioriteit lager dan het langzaam verkeer. Ten aanzien van parkeren wordt conform de parkeernormen, maar ook niet hoger dan dat gerealiseerd.

Specifiek voor de onderdelen deelmobiliteit en elektrisch laden is aanbevolen aan de ontwikkelaar hierop in te zetten. Met name voor elektrisch laden is de verkoopbaarheid van woningen moeilijk als daarbij geen passende laadvoorziening kan worden geleverd, naar de toekomst toe is dat in feite een randvoorwaarde.

Specifiek ten aanzien van deelmobiliteit sluiten we er ons niet aan bij dat deelmobiliteit in Deventer niet aanslaat. Niet alleen zijn er al tientallen deelauto's beschikbaar, ook is het zo dat we alternatieven in het kader van het mobiliteitsplan binnenstad en periferie nadrukkelijk willen gaan stimuleren.

Anderzijds sluiten we er ons bij aan, in de zin dat specifiek voor dit plan niet wordt ingezet op 'lagere parkeernormen' dan het raadskader of van 100% dubbelgebruik van parkeerruimte, een deel van het huidige plan is als eigen plaatsen voorzien.

#### Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door de notitie 'Verkeerseffecten Senzora' aan te passen.



## Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

# Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

Door BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling

Na een haperende start is de participatie voor de uitwerking van het Masterplan Senzora goed op gang gekomen. Belanghebbenden hebben veel tijd en energie gestoken in het met de ontwikkelaars zoeken naar een optimale vorm van bebouwing. In gebiedsontwikkelingen zoals Senzora hebben we te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillende grootten die we zorgvuldig afwegen. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. Dat is ook bij Senzora aan de orde.

Het resultaat van overleg met de Focusgroepen, een ontwerpessie, bespreken, rekenen, tekenen, beraadslagingen met de gemeenteraad, reacties op bewonersavonden en input van diverse instanties heeft geleid tot zichtbaar resultaat en een fiks aantal aanpassingen in het ontwerp. Op welke punten het plan o.a. is aangepast ziet u hieronder:

## Ontwerp aanpassingen o.b.v. input participatie

NIEUWBOUW  
**SENZORA**  
RAAMBUURT



- Inpassing bestaande bomen Bolwerk
- Van 7 naar 4 lagen op het Bolwerk
- Geen reconstructie Bolwerk
- Terugliggende bouwlagen bij hoogte-accent
- Hoogteaccent Raamdwardsstraat verplaatst
- Voorzieningen omgezet in woningen
- Parkeerkelder gewijzigd
- Geen horeca

*Illustratie aanpassingen*

# Start participatie uitwerking Masterplan

De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma heeft grote impact op zijn directe omgeving. Deze ontwikkeling geeft nieuwe kansen voor de Raambuurt maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen op zullen roepen. Om de transformatie af te stemmen kozen de ontwikkelaars ervoor om een participatieproces te starten voorafgaand aan het opstellen van het Masterplan. Deze participatie was gericht op de direct-omwonenden van het Sensoraterrein: de Raambuurt en de rand langs de singel van Knutteldorp (Buitengracht).

## Overleg

Vanaf 2020 voerden Le Clercq en BPD frequent overleg met het bestuur van de Raambuurtvereniging. De vereniging heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Naast de input vanuit het bestuur van de Raambuurtvereniging is er in het najaar van 2021 onder de direct-omwonenden en de leden van de Raambuurtvereniging een enquête uitgezet. De enquête heeft circa 150 respondenten opgeleverd en geeft duidelijk inzicht in de wensen van de buurt voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren, het maken van een autoluw gebied, het toevoegen van groen in de buurt, het behoud van het industriële karakter en een duurzame invulling.

De gesprekken met het bestuur van de Raambuurtvereniging en de uitkomsten van de enquête hebben het Masterplan op een aantal onderdelen beïnvloed. Zo zijn onder meer de volgende punten aangepast:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwaarsstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Het concept Masterplan is op **7 april 2022** gedeeld met de direct aanwonenden. Op **13 april 2022** heeft een brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties op het Masterplan zijn o.a. als aandachtspunten op het gebied van privacy en bezonning, bij het Masterplan door de gemeenteraad op 13 juli 2022 vastgesteld. Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de gemeenteraad, mede op aandringen van omwonenden, een motie vastgesteld waarin zij de ontwikkelaar opdraagt om voor de uitwerking van het Masterplan een participatieplan op te stellen en zorg te dragen voor een transparante uitvoering daarvan.

## Startbijeenkomst

In de zomer van 2022 zijn de ontwikkelaars gestart met het opstellen van het participatieplan ten behoeve van de uitwerking van het Masterplan. Het hernieuwde contact tussen ontwikkelaars BPD, Le Clercq en buurtbewoners rond het Sensoraterrein begon op **28 september 2022** met een brede bijeenkomst. Met 180 huis-aan-huis-brieven zijn omwonenden uitgenodigd voor een presentatie met tekst en uitleg over de start van de sloopwerkzaamheden bij Sensora en over het vervolgtraject.



### **Participatieplan**

De ontwikkelaars hebben opdracht gegeven aan het bureau Jonge Honden voor een communicatie-, en participatieplan. Hieruit kwam de suggestie voort om Focusgroepen in te richten. In een brief aan 300 omwonenden en belanghebbenden werd iedereen uitgenodigd zich aan te melden voor de Focusgroep Verkeer en Parkeren of de Focusgroep Architectuur.

### **Focusgroepen**

Uiteindelijk zijn alle mensen die zich hebben aangemeld uitgenodigd voor deelname aan een Focusgroep. De Focusgroep voor architectuur startte onder leiding van een extern gespreksleider met een bijeenkomst **eind november 2022**.

**In december 2022** kwam de Focusgroep verkeer voor het eerst bij elkaar om kennis te maken.

Bij de Focusgroepen was natuurlijk de vraag hoe groot de invloed van deelnemers zou zijn van belang. Terugkerend punt van discussie waren de aandachtspunten die de gemeenteraad had meegegeven bij de vaststelling van het Masterplan. Want als is bepaald dat er 10 hoog mag worden gebouwd maar het aandachtspunt wordt meegegeven dat het effect op schaduw en privacy minimaal moet zijn ontstaat al snel de discussie welk effect acceptabel is. Daarmee is de discussie vanuit de gemeenteraad verplaatst naar de Focusgroepen. De interpretatie van het Masterplan en zeker van de aandachtspunten was terugkerend onderwerp van gesprek.

## Referentiebeelden

Het echte werk voor de Focusgroepen begon met een bijeenkomst in aanwezigheid van de architect voor het industrieel bolwerk in **december 2022**. Deelnemers aan de Focusgroep Architectuur was gevraagd voorbeelden mee te nemen van architectuur die aanspreekt en van gebouwen die juist niet aanspreken. In een levendig gesprek kreeg de architect belangrijke handreikingen mee voor de uitstraling van het gebouw. Enkele suggesties waren: industriële architectuur, zo min mogelijk impact op de omgeving en variatie in de bebouwing.



### Huisbezoek

Verschillende bewoners nodigden de architect uit om bij hun thuis te komen kijken naar het zicht vanuit verschillende straten en tuinen. De architect heeft de situatie ter plaatse bekeken en besproken met de bewoners.

### Website

Om te zorgen dat geïnteresseerden die niet deelnamen aan de Focusgroepen ook op de hoogte bleven is de website [Senzora-Raambuurt \(www.senzora-deventer.nl\)](http://www.senzora-deventer.nl) gelanceerd. Hierop werden aanvankelijk berichten gedeeld over de bijeenkomsten. Op verzoek van enkele leden van de Focusgroep werden dit later uitgebreidere verslagen.

### Raadsbijeenkomst

Dat het contact tussen omwonenden en ontwikkelaars nog stroef verliep bleek tijdens een raadsbijeenkomst op **11 januari 2023**. Verschillende deelnemers aan de Focusgroepen uitten aan de gemeenteraad hun ongenoegen over het participatieproces tot dan en gaven aan weinig vertrouwen te hebben in de intenties van de ontwikkelaars.

Dit was reden voor de extern gespreksleider (Marion van der Voort) van de Focusgroep Architectuur om deze insprekers uit te nodigen voor een gesprek. Als er onvoldoende vertrouwen is, zal samenwerking immers niet goed verlopen.

### Open gesprek

In een open gesprek op **20 januari 23** is geconcludeerd dat er nog voldoende basis was om verder te gaan met de Focusgroepen. De ontwikkelaars namen de suggestie van de insprekers over om de Focusgroepen samen te voegen en met elkaar een ontwerpsessie te houden. Inzet was om te komen tot een optimale vorm voor de bebouwing op het Sensoraterrein. Afgesproken werd om daarbij de twijfels over het voortraject evenals strakke randvoorwaarden vanuit het Masterplan voor bebouwing even los te laten in een ontwerpsessie die is gepland in februari 2023. Dit zou de mogelijkheid kunnen geven om wat vrijer te zoeken naar oplossingen.

### Vervolg Focusgroep

Ook de andere Focusgroepleden stemden in met een ontwerpsessie. Focusgroep Architectuur kwam op **30 januari** bijeen en besprak het vervolg. Hierbij was ook de inmiddels geselecteerde architect voor het groene bolwerk aanwezig. De architecten koppelden terug wat zij tot nu toe hadden opgehaald en het vervolgproces is besproken.



## Ontwerpsessie

De brede ontwerpsessie werd gehouden op **21 februari 2023**. Deelnemers van beide Focusgroepen bespraken met elkaar en met de architecten tal van modellen voor de bebouwing. Elk scenario dat ter plekke ontstond werd langs de meetlat gehouden met aspecten die van belang zijn zoals effect op de omgeving, financiële haalbaarheid, woonprogramma, erfgoed, klimaat en mobiliteit.



Met de input gingen ontwikkelaars en architecten serieus aan de slag om het groene bolwerk en het industriële bolwerk opnieuw te ontwerpen.

## Dialogbijeenkomst

Ondertussen is op **6 maart 2023** een tussenstand gepresenteerd aan alle geïnteresseerde omwonenden tijdens een dialogbijeenkomst. De ontwikkelaar, de drie architecten en een deelnemer aan de Focusgroepen gaven een toelichting. Alle bezoekers konden aansluitend de schetsen van dichtbij bekijken en hun aandachtspunten meegeven.





## Scenario's

Op **19 april 2023** lagen er tijdens een vervolgbijeenkomst van de Focusgroepen nieuwe scenario's voor de invulling van het Sensoraterrein. De ontwikkelaars presenteerden een alternatief scenario (scenario 2) voor de bebouwing en het programma. De Focusgroepen waren blij met de beperking van bouwhoogte maar niet onverdeeld gelukkig met het ontbreken van sociale huurwoningen in dit scenario. Dus verzochten de deelnemers om een nieuw scenario te maken waarin toch ruimte werd gezocht voor sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld door voorzieningen te schrappen of het programma te wijzigen. Immers, de gemeenteraad zou niet akkoord gaan met een plan zonder sociale huur en ook veel leden van de Focusgroepen hadden daar moeite mee. De ontwikkelaars maakten een scenario 3.

## Consultatie gemeenteraad

Scenario 3 is vervolgens aan de gemeenteraad getoond tijdens een consultatie **op 17 mei 2023**. Alhoewel scenario 3 voldeed aan de ruimtelijke kaders van het Masterplan en zo goed als voldeed aan de procentuele verdeling van het woningbouwprogramma, kwam uit de beraadslagingen de boodschap dat de gemeenteraad graag een substantiële hoeveelheid betaalbare woningen ziet op het Sensoraterrein gezien de grote behoefte aan woningen in Deventer. De gemeenteraad gaf de voorkeur aan de uitwerking van het Masterplan boven een uitwerking van scenario 3.

## Focusgroepen

Net als bij de bespreking van de aandachtspunten, verplaatste vervolgens de discussie van de raadszaal naar de bijeenkomst van de Focusgroepen op **4 september**. De interpretatie van de uitspraken in de consultatie met de gemeenteraad verschilden. De discussie tussen ontwikkelaars en leden van de Focusgroepen concentreerde zich rond de noodzaak om het industriële bolwerk tien woonlagen te maken. Leden van de Focusgroepen betwijfelden bovendien de behoefte aan horeca op het terrein. De horeca is om die reden geschrapt uit het meest recente ontwerp.

Het huidige ontwerp houdt rekening met de randvoorwaarden van het Masterplan, met de aandachtspunten van de gemeenteraad en met de wens om woningen toe te voegen in het betaalbare segment. Ondanks de tevredenheid over o.a. behoud van groen, minder woonlagen en andere aanpassingen in dit scenario, toonden leden van de Focusgroepen zich teleurgesteld over de hoogte van het industriële bolwerk.

## Algemene bijeenkomst

Het definitieve scenario is getoond en toegelicht aan alle geïnteresseerden tijdens een bijeenkomst op **4 oktober 2023**. Tijdens de avond in de Gasfabriek lichtten de architecten hun ontwerpen toe. Zij toonden de inspiratiebeelden en mogelijke uitwerkingen van architectuur aan alle aanwezigen. De circa 80 bezoekers konden de schetsen van dichtbij bekijken, inclusief impressies vanuit diverse hoeken rondom het Sensoraterrein.

## Vervolg

De volgende stap is het maken van een concept bestemmingsplan waarover opnieuw een brede bijeenkomst wordt gehouden voor belanghebbenden en belangstellenden. De ontwikkelaars hebben de deelnemers aan de Focusgroepen hartelijk bedankt voor hun tijd, energie en inzet tijdens het afgelopen jaar.





### Logboek participatie Uitwerking Masterplan september 2022 t/m oktober 2023

Datum	Wat	Wie?	Welke bijlage(n)?
28-09-22	Presentatie sloopwerkzaamheden en planning	Omwonenden (180 brieven h-a-h)	Uitnodigingsbrief & Presentatie
25-10-22	Communicatie- en participatieplan de Jonge Honden definitief en uitnodiging deelname focusgroepen	Omwonenden (300 brieven h-a-h)	Communicatie- en participatieplan Brief omwonenden
Begin november	Selectie van focusgroepen		
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 1 architectuur en stedenbouw op 29 november 2022	Focusgroep 1	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 2 verkeer en parkeren op	Focusgroep 2	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
29-11-22	Eerste focusgroep 1 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 1 (10 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 29 november 2022
12-12-22	Eerste focusgroep 2 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 2 (6 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 12 december 2022
19-12-22	Bijeenkomst focusgroep 1 met architecten over referentiebeelden	Focusgroep 1 (11 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 19 december 2022 Referenties architectuur van leden focusgroepen
Dec 22	Lancering website ten behoeve van participatie		<a href="http://www.senzora-raambuurt.nl">www.senzora-raambuurt.nl</a>
11 -01-23	Raadsbijeenkomst waar insprekers hun ongenoegen uiten		Link naar raadstafel <a href="#">Link naar Raadsbijeenkomst</a>
20-01-23	Uitnodiging en gesprek participatie voor 26 januari 2023 n.a.v. raadsbijeenkomst	5 deelnemers	Uitnodiging 20-01-23
23-01-23	Bijeenkomst focusgroep 2 bij gemeente Deventer	Focusgroep 2 (12 deelnemers)	Presentaties & beantwoording vragen
26-01-23	Gesprek met insprekers om te praten over vervolg	5 deelnemers	verslag
30-01-23	Bijeenkomst focusgroep1 met architecten	Focusgroep 1 (12 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 30 januari 23
jan/feb 23	Bezoek architecten aan aantal bewoners		

14-02-23	Uitnodiging aan buurt voor dialoogbijeenkomst	Omwonenden (900 uitnodigingen h-a-h)	Flyer en via website
21-02-23	Ontwerpsessie met beide focusgroepen	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag en foto's
06-03-23	Dialoogbijeenkomst omwonenden	Circa 140 deelnemers	Presentatie 6 maart 2023
17-03-23	Uitnodiging aan focusgroepen bijeenkomst 19 april 2023	Focusgroepen	Uitnodiging 17-03-23
19-04-23	Bijeenkomst focusgroepen om alternatieve scenario's te bespreken	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 17 april 2023 Presentatie scenario's 25 april 2023
27-04-23	Nieuwsbericht omwonenden	Mailing omwonenden en website	Nieuwsupdate
17-05-23	Raadsconsultatie		Link naar raadstafel: <a href="#">Link naar Raadsconsultatie</a>
13-06-23	Brief aan focusgroepen en nieuwsupdate over uitslag consultatie raad en vervolgproces	Focusgroepen en omwonenden en mailing website	Brief 13-06-2023
04-09-23	Email uitnodiging bijeenkomst focusgroep	Focusgroepen	e-mail met uitnodiging
08-09-23	Uitnodiging bewonersbijeenkomst 4 oktober 2023	Omwonenden (200 h-a-h + mailing + website)	Brief met uitnodiging d.d. 11 september 2023
18-09-23	Bijeenkomst focusgroepen	Focusgroepen (17 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 18 september 2023 Presentatie focusgroepen 18 september 2023
04-10-23	Informatiebijeenkomst omwonenden. Terugkoppeling participatieproces en stand van zaken ontwerp	Circa 80 deelnemers	Presentatie en panelen 4 oktober 2023

## Logboek participatie opstellen Masterplan t/m juli 2022

12-11-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
09-12-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
18-01-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
25-01-2021 Overleg eigenaar woonboot Bergsingel  
15-03-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
13-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
26-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
05-05-2021 Overleg eigenaar woonboot Raamdwardsstraat  
02-06-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
05-07-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
25-08-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
05-10-2021 Enquête verspreid  
25-10-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
22-11-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
20-12-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
17-01-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
07-02-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
14-03-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
28-03-2022 Uitnodiging verspreid dialoogavonden 7 en 13 april 2022  
04-04-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging  
April 2022 Lancering website [www.nieuwbouw-senzora.nl](http://www.nieuwbouw-senzora.nl)  
07-07-2022 Dialoogavond direct omwonenden  
13-04-2022 Dialoogavond Raambuurt  
14-04-2022 Overleg bewoners Raamdwarstraat  
07-06-2022 Overleg bewoner Buitengracht (Knutteldorp)  
10 Weekenden van 23 april tot en met 26 juni 2022, zaterdag en zondag van 12.00 uur tot 16.00 inloopmogelijkheid Senzora Expo. Presentatie van masterplan met panelen en maquette met mogelijkheid voor gesprek en daarnaast openstelling van het Sensorapand: een tentoonstelling over de geschiedenis en toekomst van Senzora en expositie van kunstenaars.

## Toelichting onderdelen

### Gesprekken bestuur Raambuurvereniging

Periodiek heeft er afstemming plaatsgevonden met 2 of meerdere bestuursleden van de Raambuurt vereniging. We hebben het bestuur als klankbord gebruikt. De vereniging heeft circa 180 leden in de Raambuurt en veel draagvlak. Zij weten uitermate goed wat er speelt in de buurt. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en dit was voor ons een zeer waardevol klankbord

We hebben in alle gesprekken in volledige transparantie de plannen en de voortgang gedeeld. De vereniging heeft in deze gesprekken aangegeven waar mogelijk zorgen vanuit de buurt zitten. Dit heeft zeker invloed gehad op de plannen. Bijvoorbeeld:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwarstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

### Enquête

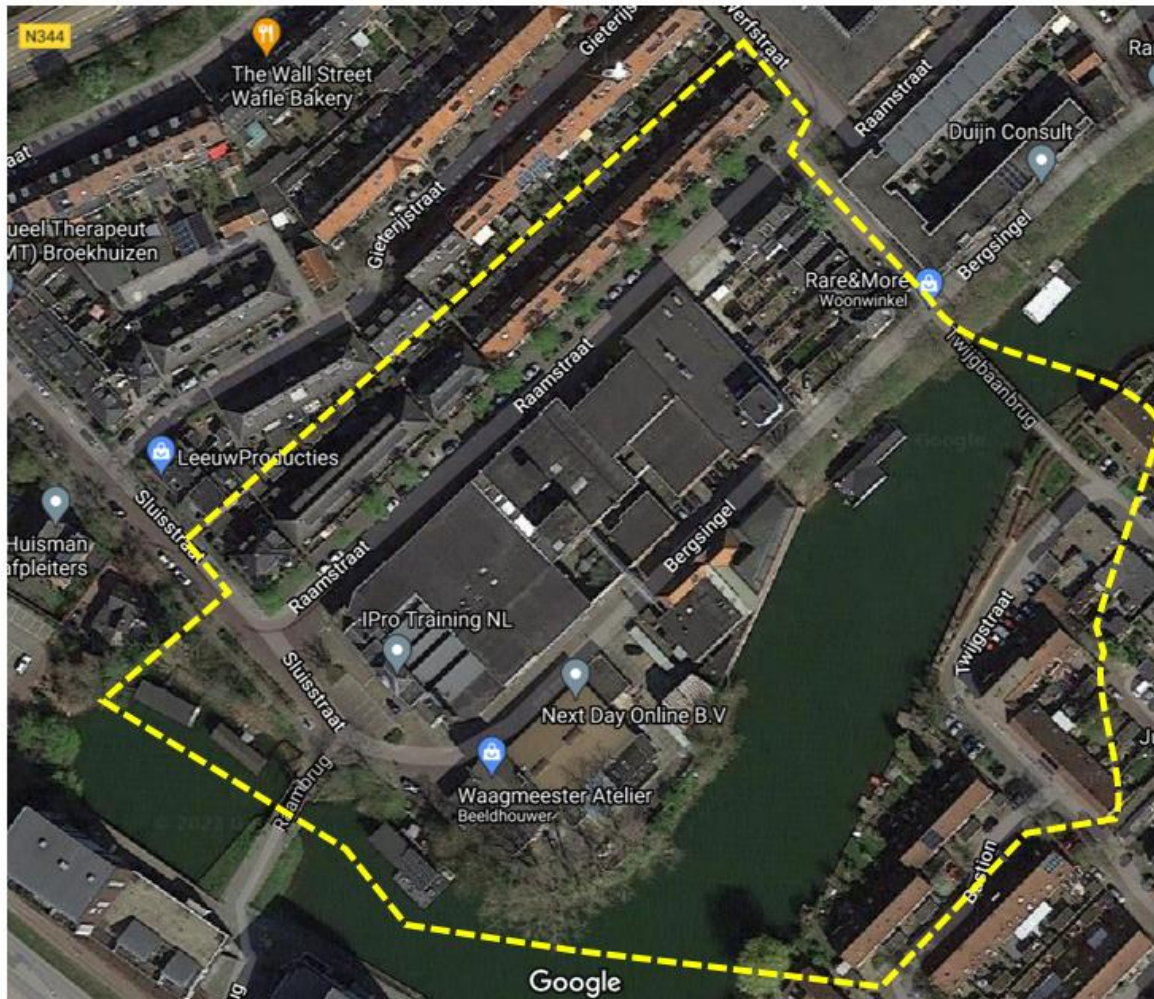
Enquête is in samenspraak met het bestuur van de Raambuurvereniging tot stand gekomen. Hieronder een afbeelding met een overzicht van welke adressen een brief hebben ontvangen voor deelname aan de enquête.



## Dialogavond omwonenden (centrale presentatie) 7 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

### Uitnodiging dialoogbijeenkomst 7 april 2022 huis-aan-huis





## Dialogavond omwonenden (inloopbijeenkomst) 13 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

**Uitnodiging inloopmiddag/avond 13 april 2022 d.m.v. brief huis-aan-huis, daarnaast aan 150 leden van de Raambuurtvereniging per e-mail**



### **Website**

Op [www.nieuwbouw-senzora.nl](http://www.nieuwbouw-senzora.nl) is het Masterplan Senzora en de presentatie van de informatieavond gedeeld. Ook is er kenbaar gemaakt op welke wijze men kon reageren op de plannen.

### **Communicatie na dialoogavonden omwonenden en buurt**

Via de uitnodigingsbrieven, presentaties op de dialoogbijeenkomsten en website hebben we iedereen de mogelijkheid gegeven tot het geven van een reactie d.m.v. e-mail, telefoon of een persoonlijk gesprek. In april en mei 2022 hebben diverse omwonenden (circa 25) daarvan gebruik gemaakt. Daar waar gewenst is daar per omgaande door ons weer op gereageerd en daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat we graag tot nadere toelichting of een gesprek bereid zijn.

## Wijze van verwerking van richtinggevend aandachtspunten in de uitwerking van het Masterplan Sensora

De aandachtspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 13 juli 2022.

Voor de ontwerpers werden de volgende aandachtspunten mee gegeven door PAR, SIED en Adviesraad Monumenten:

\* Als eerste stap in de uitwerking van het masterplan wordt door de te kiezen architecten een stedenbouwkundig/architectonische uitwerking gemaakt die meer gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. (De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen worden daarbij verkend)

### Verwerking

Door de architecten is in samenwerking met de landschapsarchitect en stedenbouwkundige supervisor een uitwerking gemaakt die gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen is daarbij verkend. De uitwerking van het masterplan is vertaald in het beeldkwaliteitsplan (ontwerpspelregels) en een voorbeelduitwerking van de architectuur. Op basis hiervan heeft de PAR (Project Advies Raad) een positief advies afgegeven ten aanzien van de volumes, de positie daarvan en de uitgangspunten voor de architectuur. Het advies van de PAR is verwoord in een brief aan het College van B&W van de gemeente Deventer d.d. 14 november 2023 met kenmerk V9740-2023.

\* Aandacht voor het bolwerk in combinatie met groen en het appartementengebouw van 7 bouwlagen.

### Verwerking

Voor de bestaande populieren en beuken op het bolwerk is door een onafhankelijk boomexpert een Bomen-Effect-Analyse (BEA) uitgevoerd. Uitkomst van deze analyse is dat de bestaande bomen een toekomstverwachting hebben van minimaal 15 jaar. Op basis van de voorwaarden zoals genoemd in de BEA zijn de bestaande bomen ingepast in het stedenbouwkundig plan. De inpassing van de bomen maakt wel dat de oeverlijn van het bolwerk niet kan worden teruggebracht in zijn oorspronkelijke vorm. Wel wordt het groene karakter van het bolwerk versterkt door het aangepaste ontwerp. Vanwege de wens van omwonenden om de bouwhoogte te verlagen is gekozen voor een invulling met grondgebonden woningen met 4 bouwlagen. De grondgebonden woningen krijgen aan de zijde van de singel een pergolaconstructie waardoor een transparant beeld ontstaat en waar groen op en aan de gevel goed kan worden ingepast en aansluit op de groene zone met de te behouden bomen.

\* Voor de ontwerpers: neem de bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als Inspiratie.

### Verwerking

De architecten hebben een uitgebreide analyse gemaakt van de bestaande panden zoals deze door Sensora de afgelopen eeuw zijn gerealiseerd. De uitkomst van deze analyse is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Naast ruimtelijke kenmerken zoals structuur en korrelgrootte heeft deze analyse zich vertaald in ontwerpspelregels voor de architecten. Zo gelden de industriële panden als inspiratie voor de detaillering van de nieuwbouw, de verbijzonderingen, baksteen, kenmerkende poorten en kleuren.

\* Neem elementen zoals gevelstenen, maar ook (historische) naamgeving subtiel op in het ontwerp.

### **Verwerking**

In de uitwerking van de architectuur is rekening gehouden met de historische naamgeving op de gevels en het terugbrengen van de gedenkstenen. Bij de verdere uitwerking van de ontwerpen wordt dit verder concreet gemaakt en de inpassing van naamgeving en gevelstenen opgenomen in de ontwerpen.

\* Onderzoek of het sheddak en de gietijzeren kolommen achter het witte gebouw (gedeeltelijk) gehandhaafd kunnen worden;

### **Verwerking**

Het behoud van de hal met de bestaande kolommen was in verband met de sloopwerkzaamheden en het maken van een functionele uitbouw van het bestaande pand in combinatie met de nieuwbouw niet mogelijk. De kolommen zijn zorgvuldig verwijderd en worden bewaard in het Sensorapand. Achter het witte pandje (Sluisstraat 23) is een uitbouw voorzien als overgang naar de nieuwbouw en voorzien van een sheddak, geïnspireerd op het oorspronkelijke sheddak. Het nieuwe sheddak volgt de oorspronkelijke daklijn zoals deze nu aan de achterzijde van het witte pandje waar te nemen is. In deze uitbouw worden de gietijzeren hergebruikt, zie hiervoor ook het beeldkwaliteitsplan. Door l'M architecten zal dit onderdeel verder uitgewerkt worden.

\* Onderzoek of het oorspronkelijke metselwerk van het witte gebouw teruggebracht kan worden.

### **Verwerking**

Er zijn door specialistische bedrijven meerdere varianten voor het verwijderen van de witte verf op de gevel van het 'witte pandje' onderzocht. Het verwijderen van de verflaag is goed mogelijk gebleken. Er zijn tests uitgevoerd op de gevel. Uitgangspunt is dat het metselwerk van het witte pandje zo veel mogelijk in zijn oorspronkelijke staat en gevelsteen wordt teruggebracht.

\* Streef hergebruik van materialen na. (Bijv. gedenkstenen, bijzondere gebouwdelen), maar ook subtiele verwijzingen naar naamgeving.

### **Verwerking**

Naast de gietijzeren kolommen wordt ook de voormalige leidingstraat over de Bergsingel teruggebracht. Hiervoor zal een nieuwe leidingstraat, geïnspireerd op de oorspronkelijke leidingstraat, in het ontwerp worden ingepast. In de uitwerking van de architectuur is rekening gehouden met de historische naamgeving op de gevels en het terugbrengen van de gedenkstenen. Bij de verdere uitwerking van de ontwerpen wordt dit verder concreet gemaakt

\* Aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen.

### **Verwerking**

In het kader van duurzaamheid is ten opzichte van het Masterplan het behoud van de bestaande bomen op het Bolwerk grote winst behaald voor de natuur en de opname van CO2. Het kroonvolume van de bomen blijft behouden en zorgt voor een forse opname van CO2. Daarnaast blijft ook de waardevolle biotoop voor vogels en insecten in stand en draagt het bij aan het verlagen van hittestress.

Het steenachtige sloopafval van de bestaande panden is verwerkt tot puin en dit wordt voor een groot deel hergebruikt als fundering voor de wegen. Het overige puin is gebruikt in de fundering van de wegen in Steenbrugge.

Circulariteit krijgt verder vorm door flexibel bouwen, bouwen met materialenpaspoorten, ontwerpen voor hergebruik, afvalscheiding en hergebruik van materialen en producten.

Duurzaamheid wordt ingevuld door het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen (gasloos), natuur-inclusiviteit en een klimaat adaptief ontwerp. Het natuurinclusief bouwen wordt geborgd in het bestemmingsplan.

\* Geef een eigentijdse invulling aan de ontwerpen.

### **Verwerking**

Vanuit de analyse van het karakter van de Sensora lappendeken en de 'korrelgrootte' van de oorspronkelijke Sensora-panden, zijn er spelregels voor de beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking voorgesteld. Op een creatieve en eigentijdse manier zijn de elementen van Sensora opgepakt en toegepast op het hele gebied. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om aan te sluiten bij het DNA van de plek en de historische bebouwing. De stedenbouwkundige uitgangspunten en de regels voor de beeldkwaliteit maken het plan heel specifiek voor deze locatie.

Door de omwonenden worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

\* Parkeren en parkeerdruk moet goed opgelost worden. Met name het bezoekers parkeren moet nog verder uitgewerkt worden;

### **Verwerking**

Op basis van het woningbouwprogramma voor Sensora is binnen het vigerende parkeerbeleid het parkeren voor bewoners, gebruikers van overige voorziening en bezoekers uitgewerkt. Het volledige bewoners parkeren wordt in het bouwplan opgelost. Deze, ruim 100 parkeerplaatsen, worden uit het zicht opgelost in een parkeerkelder en er worden 2 gebouwde parkeervoorzieningen opgenomen in de woonblokken. Aanvullend worden er op maaiveld parkeerplaatsen gerealiseerd. Zo worden er naast de bestaande parkeerplaatsen voor het Witte pandje nieuwe langspaarkeerplaatsen gerealiseerd aan de Raamstraat. In de Raambuurt zal vanwege het vergunningensysteem geen extra parkeerdruk ontstaan op de bestaande vergunde parkeerplaatsen. Voor Knutteldorp kan de realisatie van het nieuwbouwplan voor Sensora leiden tot meer parkeerdruk. Dit kan worden voorkomen door het invoeren van een vergunningenregiem in Knutteldorp. Momenteel wordt er een enquête uitgevoerd onder bewoners van het Knutteldorp over de wenselijkheid van een vergunningensysteem. Onderzoeksbureau Goudappel heeft een parkeernotitie opgesteld (d.d. 4 oktober 2023) waarin wordt geconcludeerd dat de voorziene parkeeroplossing voor Sensora voldoet aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Deventer

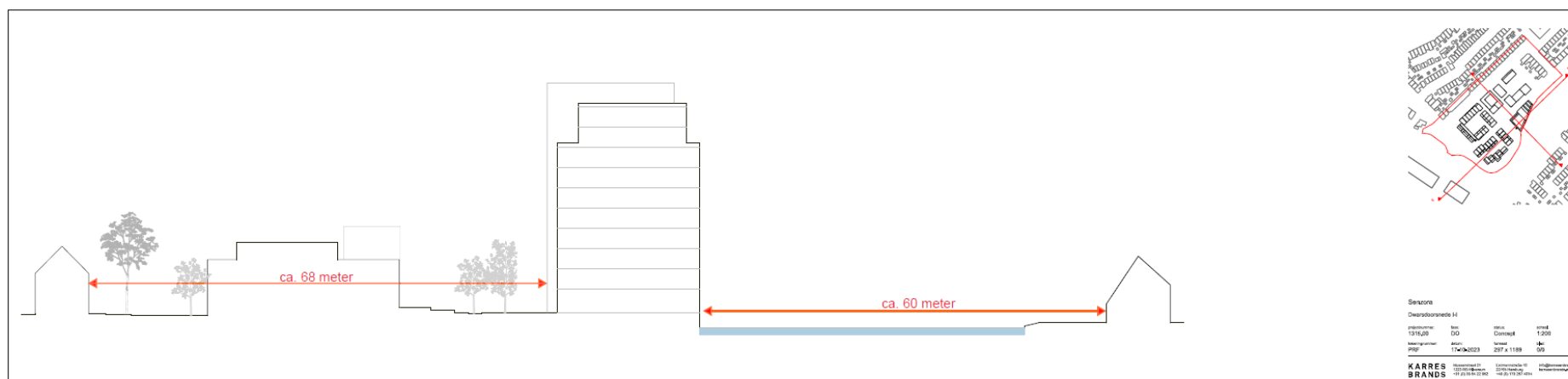
\* De hoogte van de appartementen (7 en 10 bouwlagen) mogen geen belemmering zijn voor bezonning en privacy.

### **Verwerking**

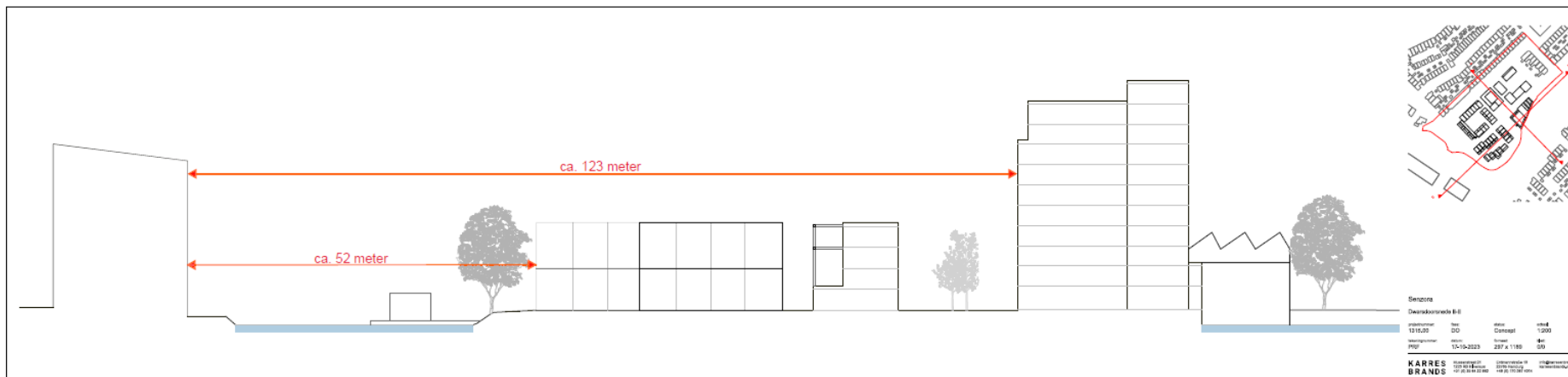
Bezonning - Op basis van de volumes en bouwhoogtes die in de uitwerking van het Masterplan zijn voorzien is door adviesbureau TAUW conform de daarvoor geldende normen een bezonningsstudie uitgevoerd op de 4 maatgevende dagen. Geconcludeerd wordt dat het effect op de omgeving zeer beperkt is. De gemiddelde bezonning blijft voor de bestaande, omliggende woningen ongeveer gelijk.

Privacy - Ten aanzien van privacy kan worden gesteld dat dit al snel een mogelijke belemmering kan opleveren bij het realiseren van woningen aan de singel ongeacht het aantal bouwlagen of het aantal woningen. Bouwen in de stad betekent per definitie dat er nieuwe burens komen. Wonen in een stedelijke

omgeving betekent dat er wederzijdse inzicht zal zijn. Bij het tot stand komen van het masterplan is er voor gekozen om een wandwerking langs de singel te voorkomen en juist groen en een doorkijk tussen de gebouwen te creëren. In de uitwerking van het Masterplan is op basis van de inbreng van omwonenden in het participatieproces het Bolwerk aangepast. De huidige oeverlijn wordt gehandhaafd, de bestaande bomen worden ingepast en het appartementencomplex van 7 bouwlagen wordt aangepast naar grondgebonden woningen met 4 bouwlagen. Het appartementengebouw van 10 bouwlagen is gehandhaafd in de uitwerking van het Masterplan. In dit gebouw zijn 40 tot 45 midden huur appartementen voorzien. In de architectonische uitwerking van dit gebouw wordt in het kader van privacy gekozen voor het inpandig oplossen van balkons (loggia's). Gebruikers van het balkon hebben hierdoor minder zicht op de omgeving en vice versa. Daarnaast zijn de bovenste 2 verdiepingen van het gebouw teruggelegd (set back). Waar mogelijk is in het ontwerp rekening gehouden met privacy van omliggende woningen, echter de nieuwbouw moet ook aan eisen van daglicht en buitenruimte voldoen. Om de zichtlijnen en onderlinge afstanden tussen de nieuwbouw en bestaande woningen in beeld te brengen zijn een aantal dwarsdoorsnedes gemaakt. Deze zijn hieronder als afbeelding toegevoegd. De kortste afstand tussen het hoogteaccent van 10 verdiepingen en de dichtstbijzijnde bestaande woning aan de singel bedraagt 60 meter.



Figuur 1 Dwarsdoorsnede haaks op de singel



Figuur 2 Dwarsdoorsnede evenwijdig aan de singel

\* Aandacht voor verkeersintensiteit Sluisstraat.

### Verwerking

Door onderzoeksbureau Goudappel is de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw op het Senzora-terrein in beeld gebracht. De relatieve toename van de drukte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt. De Sluisstraat wordt niet gebruikt door doorgaand verkeer, omdat er geen mogelijkheid is de gracht te passeren. De groei van het verkeer als gevolg van de Senzora-ontwikkeling is zo beperkt dat deze niet tot een wezenlijke verdere verslechtering van de verkeersafwikkeling leiden. Het huidige profiel van de Sluisstraat is volgens de wettelijke normen (CROW) toereikend voor een goede en veilige verkeersafwikkeling.

\* Aandacht voor impact sloop- en bouwwerkzaamheden.

### Verwerking

De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Het sloopplan is vooraf uitvoerig met de buurt besproken. De staat van de omliggende panden is voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden door een expertisebureau opgenomen. Op verzoek van omwonenden zijn aanvullend extra woningen vooraf opgenomen. Op de aangrenzende panden zijn trillingmeters geplaatst die tijdens de sloopwerkzaamheden de trillingen hebben gemonitord. Als gevolg van de sloopactiviteiten zijn door bewoners die op zeer korte afstand van de locatie wonen, een beperkt aantal schademeldingen gedaan met zeer beperkte schades. Het betreft kleine scheuren die eenvoudig met hechtpleister en sauswerk hersteld kunnen worden. Waar deze een aantoonbare relatie hebben met de sloopwerkzaamheden zijn deze vergoed en afgehandeld. Een paar schademeldingen zijn nog niet afgehandeld. De verwachting is dat deze schademeldingen de komende maanden ook afgehandeld kunnen worden.

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal een risicoinventarisatie worden uitgevoerd door een expertisebureau en zal de omgeving worden betrokken bij het uitvoeringsplan. Op dat moment zal er weer een opname en tijdens de bouwactiviteiten monitoring plaatsvinden van omliggende panden.

\* Aandacht voor invulling functie Sensorapand

### **Verwerking**

Op basis van het participatieproces is in de uitwerking van het masterplan door de ontwikkelaar besloten om het oppervlak niet woonfuncties te beperken in verband met een (auto)verkeer aantrekkende werking. Daarnaast wordt er op het gehele Sensora terrein en dus ook in het Sensorapand geen horeca mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het Sensorapand wordt ingevuld met een beperkte oppervlak met de bestemming voor kantoor en/of maatschappelijke functie.

\* Betrokkenheid bij vervolproces.

### **Verwerking**

Om te komen tot een door de omgeving gedragen transformatie van het Sensora-terrein tot een gewilde, stedelijke woonomgeving is veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden. De ontwikkelaars hebben opdracht gegeven aan het bureau Jonge Honden voor een communicatie-, en participatieplan voor de uitwerking van het Masterplan. Vanaf september 2022 zijn omwonenden betrokken bij de planvorming. Om het participatieproces enigszins te structureren en verdieping te zoeken zijn in overleg met omwonenden twee focusgroepen in het leven geroepen. Focusgroep 1 richtte zich met name op de stedenbouwkundige en architectonische aspecten van de planvorming en Focusgroep 2 op de verkeerskundige aspecten.

Om omwonenden goed te kunnen informeren over de voortgang is een website ([www.senzora-raambuurt.nl](http://www.senzora-raambuurt.nl)) gelanceerd. De website geeft inzicht in de voortgang van de planvorming, de planning in de tijd om van een stedenbouwkundig plan, via een bestemmingsplanprocedure tot de uitvoering en verkoop van woningen te komen. De website biedt tevens de mogelijkheid om relevante documenten, zoals het masterplan en verslagen van overleggen met de focusgroepen, in te zien.

Als onderdeel van het participatieproces is de gemeenteraad steeds betrokken geweest bij de planvorming. De raad bood daarbij ruimte aan omwonenden om hun visie op de toekomstige inrichting van het Sensora-terrein over te brengen.

Van het participatieproces is een verslag en een logboek opgesteld. Zie hiervoor het participatieverslag ontwikkeling Sensora-terrein Deventer.



**SENZORA  
DEVENTER**

# **BEELDKWALITEITSPLAN**

8 november 2023

## Ontwerp

---

Karres en Brands  
Darius Reznek  
Rutger van der Meer  
Steven van Raan  
Ewa Abratkiewicz  
Davor Dusanic

## In Samenwerking met

---

Heren5 Architecten  
I'M Architecten

## Opdrachtgever

---

Le Clercq Projectontwikkeling  
BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

**KARRES  
BRANDS**

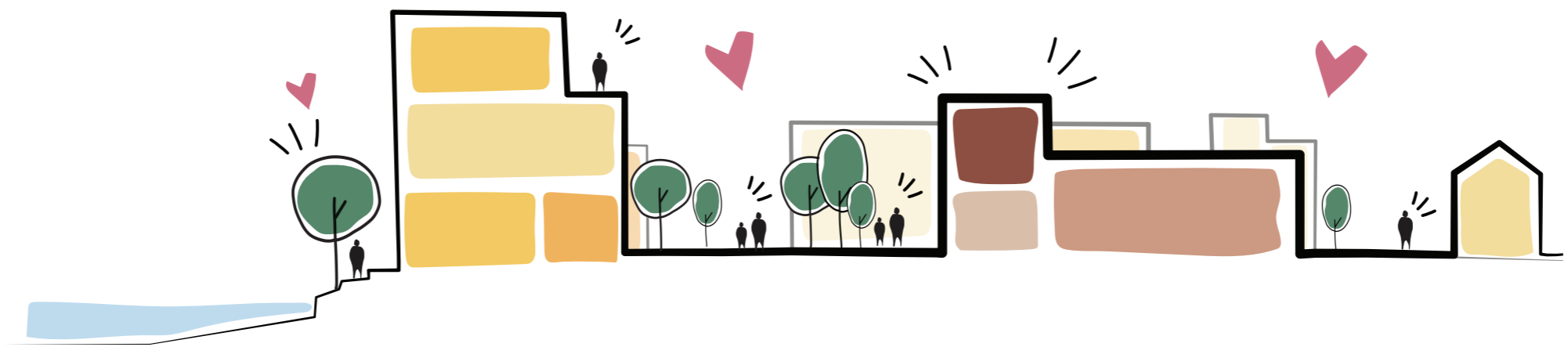


**le Clercq**  
planontwikkeling



# Inhoud

<b>1. Ruimtelijke Kenmerken</b>	<b>6</b>
Context	8
Ruimtelijke Kenmerken	16
<b>2. Architectonische Kenmerken</b>	<b>22</b>
Senzora architectonische kenmerken	24
Senzora lappendeken	25
Senzora detaillering	26
Senzora specials	27
Senzora poorten	28
Senzora blauw	29
<b>3. Spelregels Architectuur</b>	<b>30</b>
3.1 Een baksteen familie	32
3.2 Kloeke gebouwen	33
3.3 Senzora Lappendeken	34
3.4 Senzora detaillering	35
3.5 Senzora Poorten	36
3.6 Verbijzonderingen	37
3.7 Accentkleur	38
3.8 Zeepfabriek	39
<b>4. Spelregels Openbare Ruimte</b>	<b>40</b>
4.1 Samenhang en verbijzondering	42
4.2 Doortrekken principe raambuurt	43
4.3 Senzora verbijzonderingen	44
4.4 Lommerrijk industrieel groen	45
4.5 Natuur inclusief en biodivers	46
4.6 Transportband	47
<b>5. Architectonische Korrel</b>	<b>48</b>
Raamwerk	50
Een baksteen familie	52
Senzora verbijzonderingen	53
Senzora Poorten	54
Senzora kleur	55v
<b>6. Voorbeelduitwerkingen</b>	<b>56</b>
openbare ruimte	58
masterplan en architectonische korrel	64
natuur inclusiviteit	79



# Inleiding

## Onderscheidend woonmilieu.

Een onderscheidende nieuwe woonbuurt, met circa 130 woningen aan het water, in een historisch stuk Deventer, dat is wat de ontwikkeling van het Sensoraterrein biedt. Op het voormalige industrieterrein, gelegen op een van de bolwerken van de stad, komt ruimte voor vernieuwende en ambitieuze woningbouw. Hier komen verschillende woningtypes voor mensen met een voorkeur voor stads wonen en die zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek; een wijk met oog voor de historie zowel van de fabriek als de vesting en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het is de vervolmaking van de ontwikkeling van de Singelzone. De waterkant aan de singel wordt weer teruggegeven aan de stad. Het noordelijkere deel van de Raambuurt was ook een voormalig industrieterrein en is inmiddels omgevormd tot een gewilde woonwijk.

Senzora is gelegen aan de rand van de binnenstad en aan het water, met het historisch narratief van het voormalige fabrieksterrein als belangrijke drager. Dit stelt hoge eisen aan de nieuwbouw, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en structuur van het gebied. Met de verdichtingsopgave is het belangrijk om ruime aandacht voor het openbare groen en de bestaande bomen langs het water te integreren en te bewaken.

In 2018 heeft de gemeente kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van de Senzora-locatie, deze zijn vastgelegd in een handelingsperspectief. Op basis van dit handelingsperspectief en met een aanvullende ambitie voor wat betreft het toevoegen van betaalbare woningen hebben BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling een masterplan opgesteld. Dit Masterplan is door de raad in de zomer van 2022 vastgesteld. De ontwikkelaars hebben samen met Karres en Brands en een drietal architecten een uitwerking gemaakt van het Masterplan. De beeldambitie van deze uitwerking is vertaald in het voorliggende Beeldkwaliteitsplan.

### Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan zijn de ruimtelijke en programmatische ambities van het vastgestelde Masterplan vertaald in toetsingscriteria voor het ontwerp van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De criteria vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de Aanvraag Omgevingsvergunning van de bouwplannen. Naast toetsingscriteria biedt het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratie voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaar, architecten, omwonenden, toekomstige bewoners en de gemeente hebben er houvast aan.

In voorliggend document wordt eerst een beeld geschetst van de herontwikkeling van de Senzora-locatie en op welke wijze de Raambuurt en de industriële bebouwing inspiratie zijn geweest voor het beeldkwaliteitplan. Vervolgens worden de spelregels voor de bouwplanontwikkeling beschreven. Tot slot wordt de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte beschreven die in het inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt.

Om te toetsen of de opgestelde ontwerp spelregels passen, is een voorbeeld uitwerking van het ontwerp gemaakt. Deze voorbeeld uitwerking is geen weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling binnen de gegeven spelregels. Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot een duurzaam en onderscheidend nieuw onderdeel van de Raambuurt.

# **1. RUIMTELIJKE KENMERKEN**



# Context

# Verankering in het stedelijke weefsel

In het handelingsperspectief zijn de door de gemeente gestelde doelen verwoord. Op basis van een analyse hiervan is deze visie op de ontwikkeling van het Sensoraterrein gebaseerd. Uitgangspunt is de verankering van het Sensoraterrein in het stedelijke weefsel.

**1. Bolwerken:** het plangebied zal herkenbaar zijn als een van de voormalige vestingwerken door een lommerrijke setting, vormentaal, inrichting en relatie met het water. Er komt een verbinding met en langs de oever.

**2. Stepping-stone** tussen twee onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus, het centrum en het Havenkwartier. Sensora vormt een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en/of fietsers langs de Buitengracht middels de uitnodigende en verblijfsgerichte openbare ruimtes. De locatie is onderdeel van de Centrumschil, met grote ontwikkeldynamiek (o.a Sluiskwartier, de Kien, ROTO-locatie e.a. gebieden met grote ontwikkeldynamiek)

**3. Fijnmazige stedelijke structuur:** het Sensoraterrein wordt met de bestaande stedelijke structuur van de Raambuurt verbonden. Grofweg bestaat de omgeving uit lange lijnen in de oost-westrichting en kortere, onderbroken lijnen in de noord-zuidrichting. Tezamen vormen ze een fijnmazige stedelijke structuur. Door de korte lijnen en kleine blokken zal Sensora bijdragen aan behoud van de historische structuur. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt daarmee gegarandeerd.

**4. Visuele relaties:** belangrijk zijn de visuele relaties tussen het gebied en zijn omgeving. Op een aantal punten is er weids uitzicht op de omgeving vanuit het gebied.



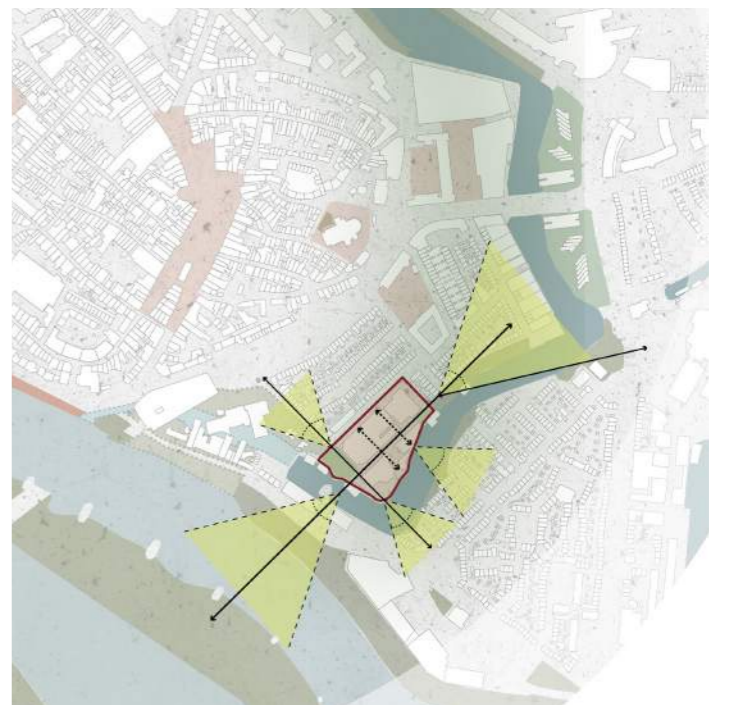
1. Bolwerken: Sensora is onderdeel van de voormalige vestingwerken in een lommerrijke setting



2. Stepping-stone en verbindingen



3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties



# Context

# Verankering in het stedelijke weefsel

**5. Hard en Zacht:** het bolwerk kent twee gezichten, een groen (zeventiende-eeuws) nalatenschap en de hardere kade, die door industriële ontwikkelingen is geïntroduceerd. Deze tweedeling is ook in het gebied te lezen. Senzora biedt de mogelijkheid om een groene zachte waterkant te introduceren als aanvulling op de stenige inrichting van het bolwerk in de Raambuurt.

**6. Formeel en informeel:** de omliggende stedelijke structuur kent een subtiele, maar grote diversiteit aan open ruimtes. Belangrijke verblijfpleinen met ruimte voor spelen en ontmoeting markeren bijzondere plekken in de omgeving. Daarnaast vormen schakelpleinen een belangrijke rol in het definiëren van overgangen, oriëntatie en/of herkenningspunten. Deze hiërarchie aan plekken is cruciaal om een gebied in zijn context te verankeren en om de routes en plekken met elkaar te verbinden.

**7. Raamblok:** een belangrijk kenmerk voor de Raambuurt zijn de lange blokken onderbroken door steegjes of informele padenstructuren. Elk blok heeft een eigen karakteristiek, en bestaat uit een afwisseling van korte en lange blokken.

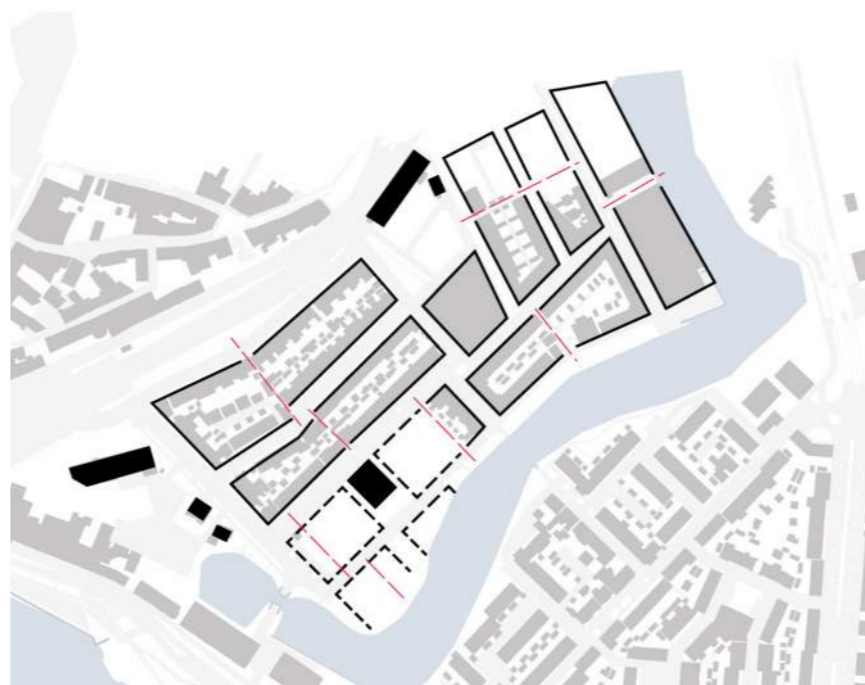
**8. Deventerse specials:** de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



5. Hard en Zacht



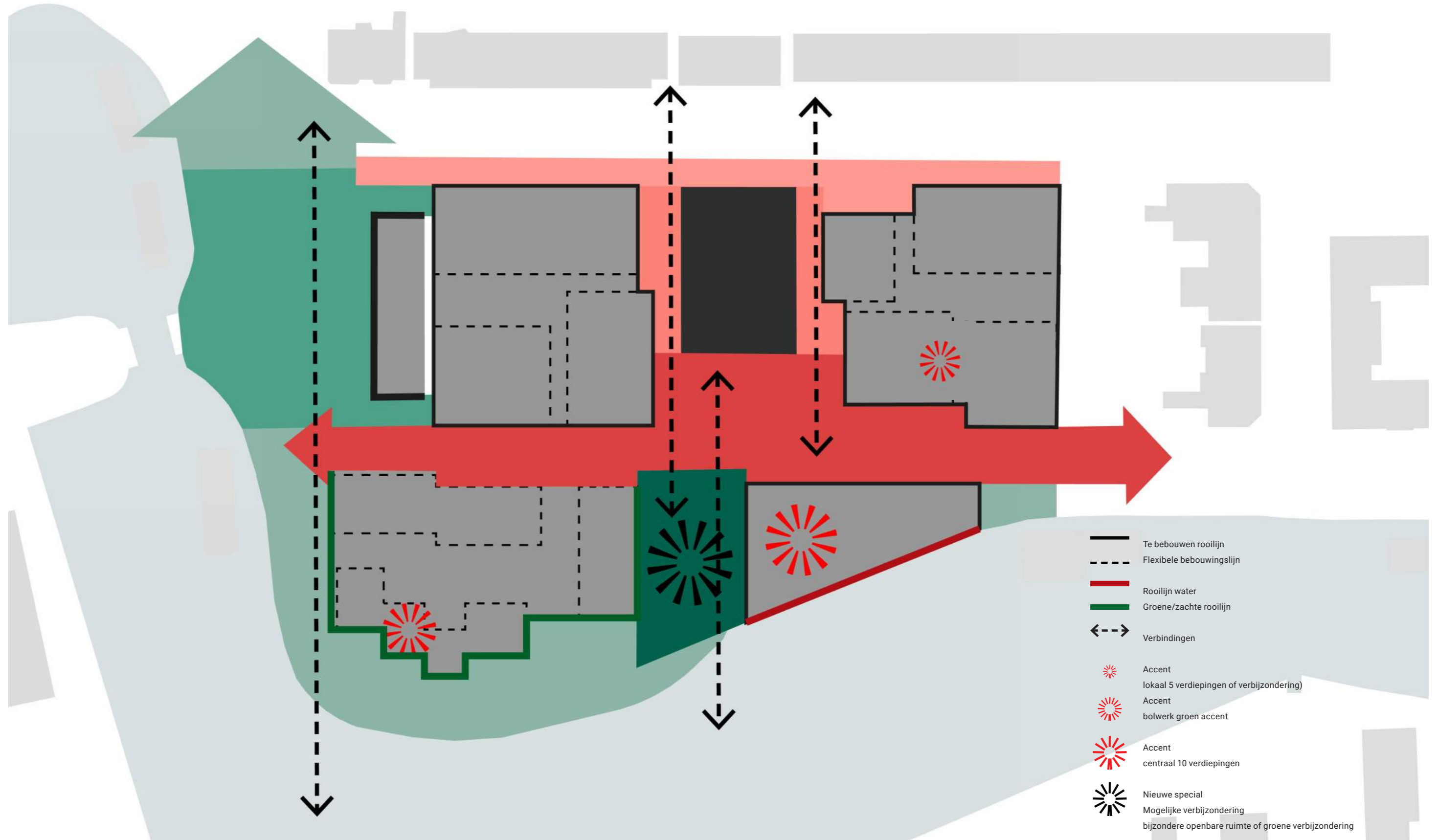
6. Formeel en informeel



7. Raam-blok



8. Deventerse specials



# Context

# Uitwerking masterplan 2023

Het masterplan voorziet in een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat op het Sensoraterrein en biedt ruimte aan een diversiteit aan woningen voor mensen die een voorkeur hebben voor stadswonen en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

De stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op de logica van het voormalige fabrieksterrein en de inbedding in het stedelijk weefsel. De ruimtelijke indeling van de nieuwbouw de richting volgt de richting en vorm van het oude industriecomplex. Transformatie gaat over herinterpretatie en niet over historiserend ontwerpen. Door bij de nieuw te ontwerpen buurt gebruik te maken van een analyse van de ruimtelijke kenmerken van de gebouwen op het terrein en de indeling van het terrein wordt gebruik gemaakt van kwaliteiten en identiteit zonder dit na te bootsen. Zo doet het nieuwe Sensora recht aan historie en heden en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. Met de groene waterkant blijven de sporen van het oude bolwerk zichtbaar en toegankelijk. Hier wordt vooral ingezet op behoud van bestaand groen. Op een aantal plekken komen er accenten, in de vorm van hoogte of een verbijzondering.

Op verschillende schaalniveaus wordt het masterplan middels dit BKP verankerd in haar omgeving. Het raamwerk sluit aan op de structuurlijnen en ingrediënten van de omgeving. De diversiteit en variatie in volumeopbouw van het vroegere industriële complex wordt een belangrijk ingrediënt in deze buurt die verder helder en eenvoudig leesbaar is in zijn hoofdopzet.

# Context

# Kenmerken Sensoraterrein

De geschiedenis van de plek, en dan met name het industriële verleden, is goed herkenbaar op het Sensoracomplex. Het draagt ook bij aan de identiteit van de buurt. Bij de transformatie van de naastgelegen deel van de Raambuurt zijn veel oude fabrieksgebouwen verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Enkele markante pakhuizen zijn bewaard gebleven, waardoor ook de Raambuurt een aantrekkelijk en afwisselend woongebied is geworden.

## Bebouwing

In de loop van de jaren is het Sensoracomplex bijna volledig dichtgegroeid met uitbreidingen, afgezien van de Bergsingel en enkele resterende open ruimtes die willekeurig – zonder stedenbouwkundige redenen – zijn ontstaan. Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein. Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Tussen eerdere en latere panden zijn puin opengemaakt om grotere binnenruimtes te creëren.

## Openbare ruimte

Aan de lijn die het water volgt is het voormalige bolwerk nog te herkennen. Vanaf het water is echter alleen een dichte muur te zien waaraan de geschiedenis als ontmanteld bastion nauwelijks afleesbaar is. Er is geen contact tussen het terrein en het water.

De openbare ruimte is hard ingericht en kenmerkt zich door een hoge diversiteit: klinkers van verschillende formaten, kinderkopjes, betontegels en stelconplaten. Groen is vooral aan de waterkant te vinden. Aan de oever staat een viertal zeer volgroeide bomen. Het groen schermt het terrein van de zuid- en westkant af van zijn omgeving.



Huidige structuur opgebouwd uit verschillende types gebouwen uit verschillende tijden

Resterende open ruimtes



Luchtfoto bestaande bebouwing



Bergsingel



Vogelvluchtfoto bestaande bebouwing



Zicht vanaf de overkant van de singel.

## Context

## Kenmerken Sensoraterrein

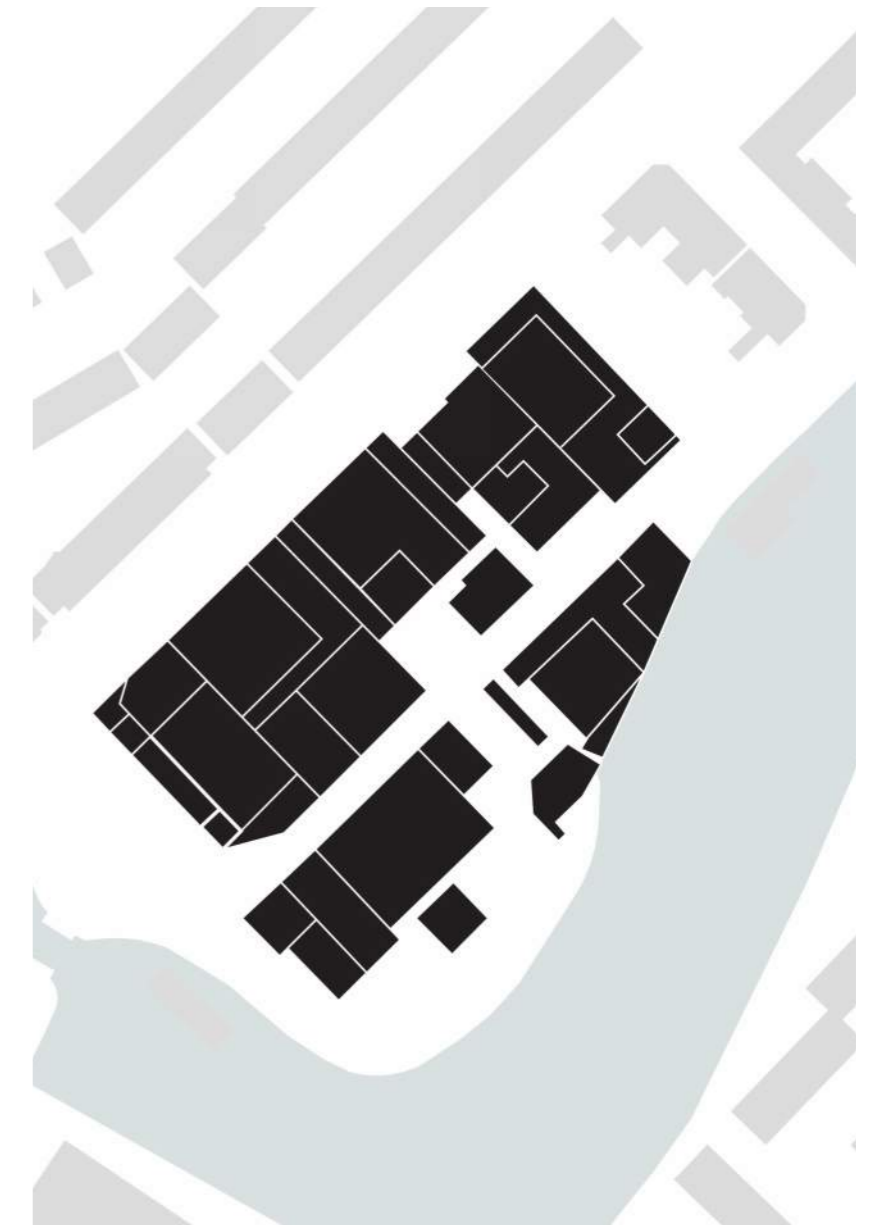
### Ontwikkeling Sensoraterrein door de jaren heen



De industriële bestemming met bijbehorende activiteiten draagt bij aan de identiteit van de buurt.



Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein.



Enkele resterende open ruimtes ogen nu willekeurig, zonder steden-bouwkundige redenen ontstaan.

### Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Raamstraat 2: slopen

Het originele gebouw werd in 1975 helemaal gesloopt en vervangen door een nieuwe hal met een stalen gevel. De waarde van het nieuwe pand zit enkel en alleen in zijn ruimtelijke kenmerken en daarom wordt gekozen voor sloop. De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.

### Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Raamstraat 2: slopen

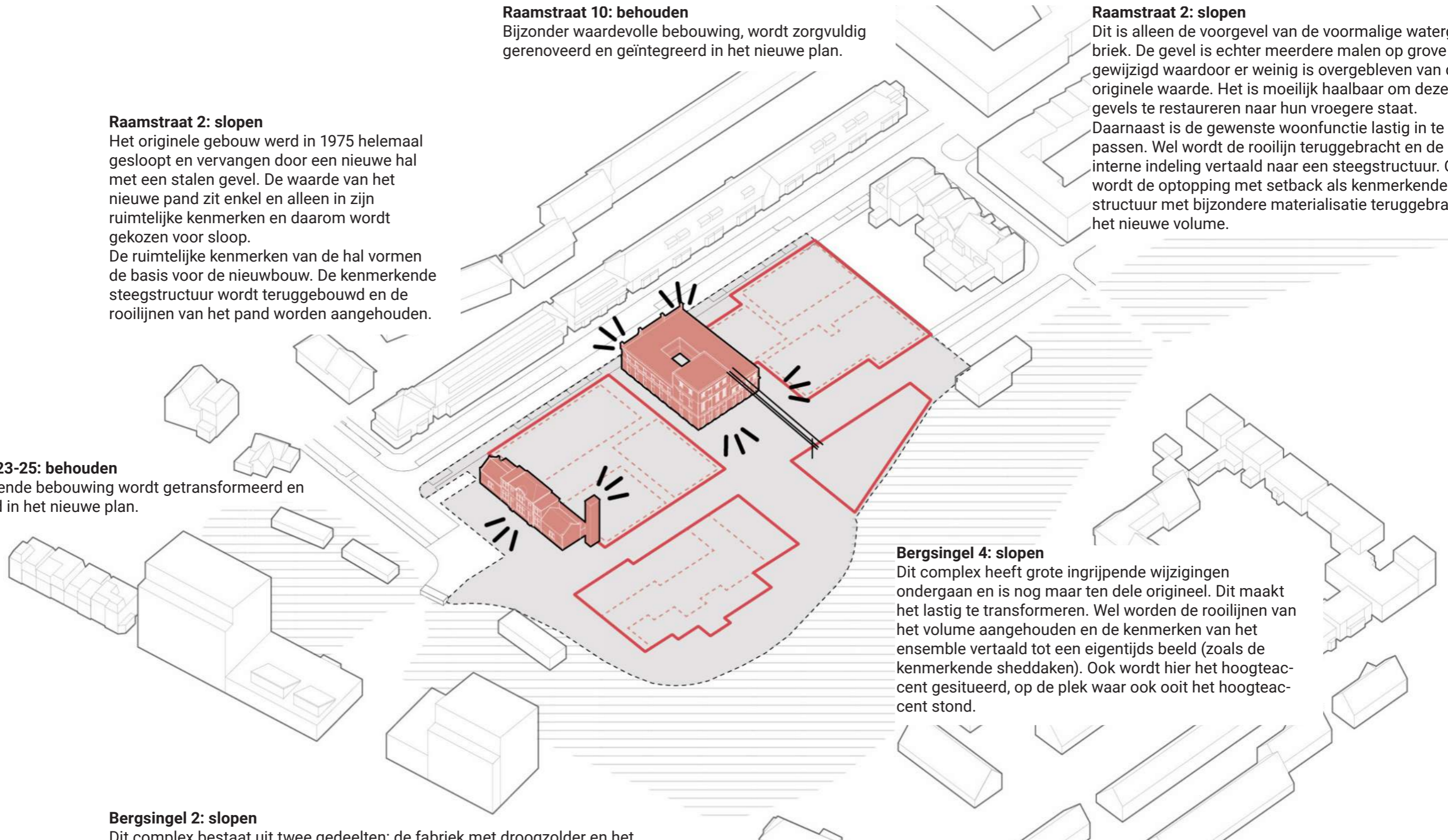
Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig in te passen. Wel wordt de rooilijn teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

### Bergsingel 4: slopen

Dit complex heeft grote ingrijpende wijzigingen ondergaan en is nog maar ten dele origineel. Dit maakt het lastig te transformeren. Wel worden de rooilijnen van het volume aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

### Bergsingel 2: slopen

Dit complex bestaat uit twee gedeelten: de fabriek met droogzolder en het kantoor met woonhuis. De aanbouw aan de voorzijde heeft geen waarde behalve de gedenksteen. De bebouwing is in zeer slechte staat en heeft geen monumentale waarde. Bovendien is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.



# Context

# Kenmerken Sensoraterrein

## Een karakteristiek geheel

Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder. De 'Senzora-lappendeken' is terug te zien in het raamwerk van het masterplan waarin kenmerkende bestaande gebouwen behouden blijven omgeven door nieuwbouw. Hier ontstaat een nieuw, divers, ambitieus en vernieuwend Senzora verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer; een wijk met een eigen karakter.

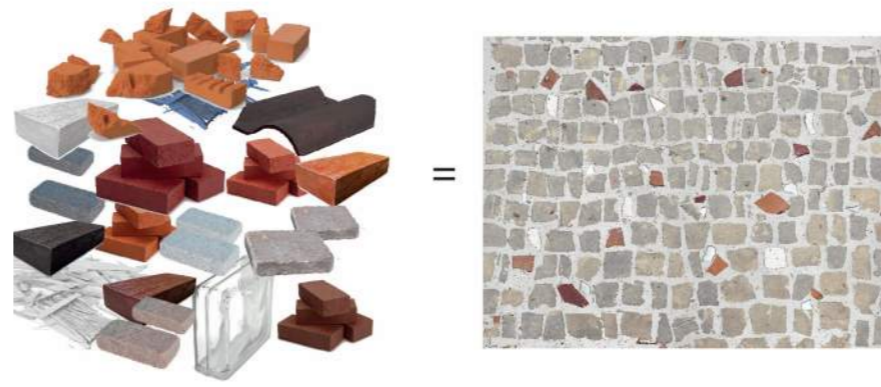
## Vanuit het DNA van Senzora

Begin deze eeuw zijn er in de Raambuurt veel nieuwe woningen en appartementen gebouwd. Een aantal parels zoals de Inktfabriek, pakhuis Wijers, ten Hove, de Maalderij en de IJermolen zijn behouden en daarbij is nieuwbouw toegevoegd op basis van de bestaande structuren. Met het masterplan wordt dit principe voortgezet en versterkt.

Het BKP zet in op het behoud van enkele prachtige parels erfgoed in combinatie met nieuwbouw met een sterke eigen architectuur. De spelregels zoals die zijn verwoord helpen de nieuwbouw te ontwikkelen met het DNA van deze plek.

Daarnaast kunnen de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing mogelijk een plek krijgen in de openbare ruimte. Zo wordt erfgoed gekoppeld aan duurzaamheid, het verleden aan de toekomst. Onderzocht moet worden welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar er valt te denken aan het inleggen van granulaat van gevelstenen als een mozaïek in de nieuwe verharding.

Een laatste element is het laten staan of herplaatsen van industriële objecten, zoals de loopbrug/transportband die aan het Sensorapand staat, bij wijze van kunstwerk of speelobject. Deze wordt opgesteld tussen het getransformeerde Senzora fabriekspand en het nieuwe hoogte accent.



Hergebruik materiaal



Voormalige complex



Transportband

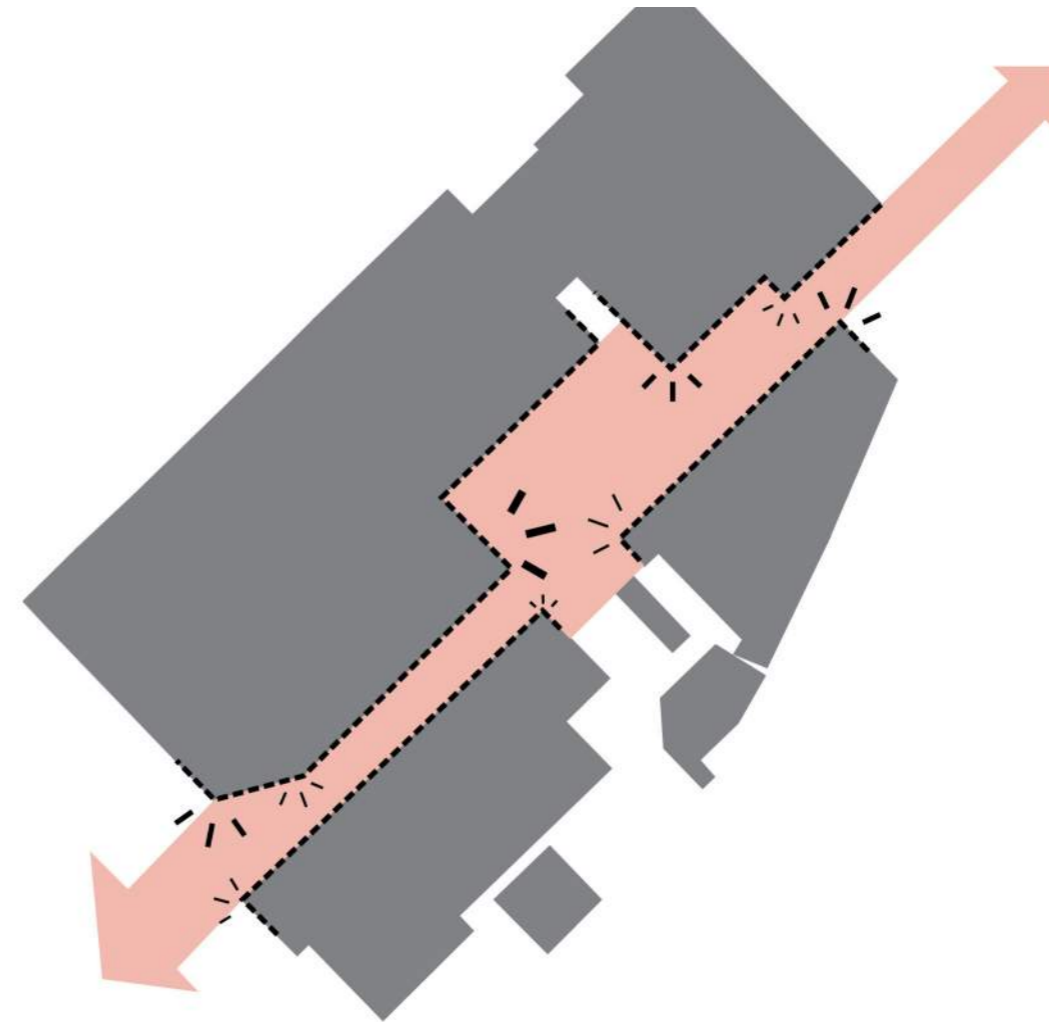


Senzora hoofdgebouw

# Ruimtelijke kenmerken Bergsingel

## Ruggengraat in structuur en levendigheid

De Bergsingel is een voortzetting van de structuur van lange gesloten blokken doorsneden met stegen in de Raambuurt. Door middel van setbacks in de gevels ontstaat er variatie in ruimtelijke beleving, en krijgt de Bergsingel geen klassiek straatbeeld. Door de terugliggende rooilijnen ontstaan bijzondere bebouwingshoeken en randen, die extra aandacht verdienen in de verdere uitwerking. De Bergsingel verbindt de singel aan zowel de oost- als de westzijde en vormt daarmee een ruggengraat voor het plangebied. De bergsingel is openbaar toegankelijk en autoluw, vrij van bewonersparkeren. Alle bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen in directe verbinding met de Bergsingel.



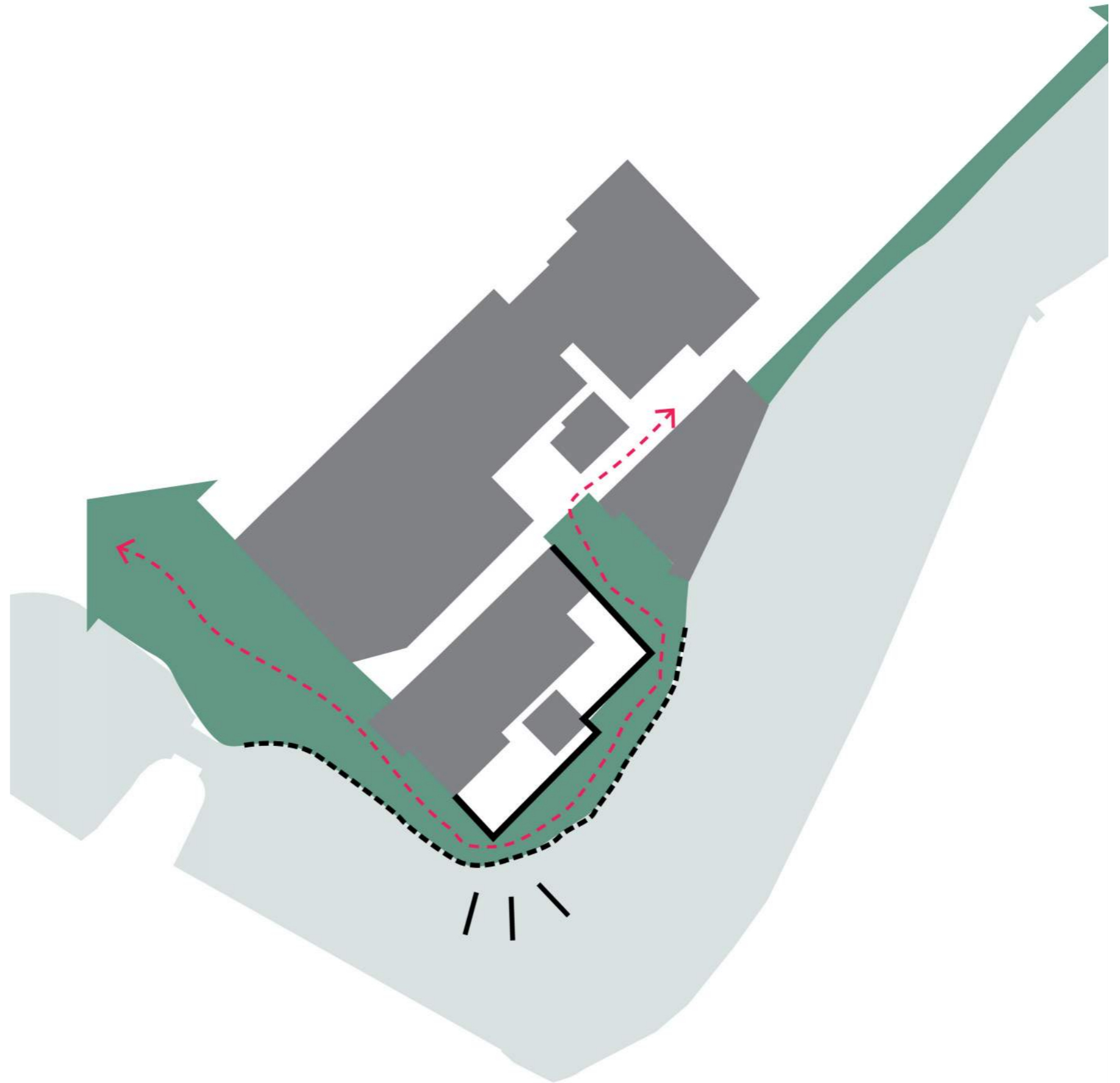


# Ruimtelijke kenmerken

# Bolwerk

Groen, blauw en toegankelijk

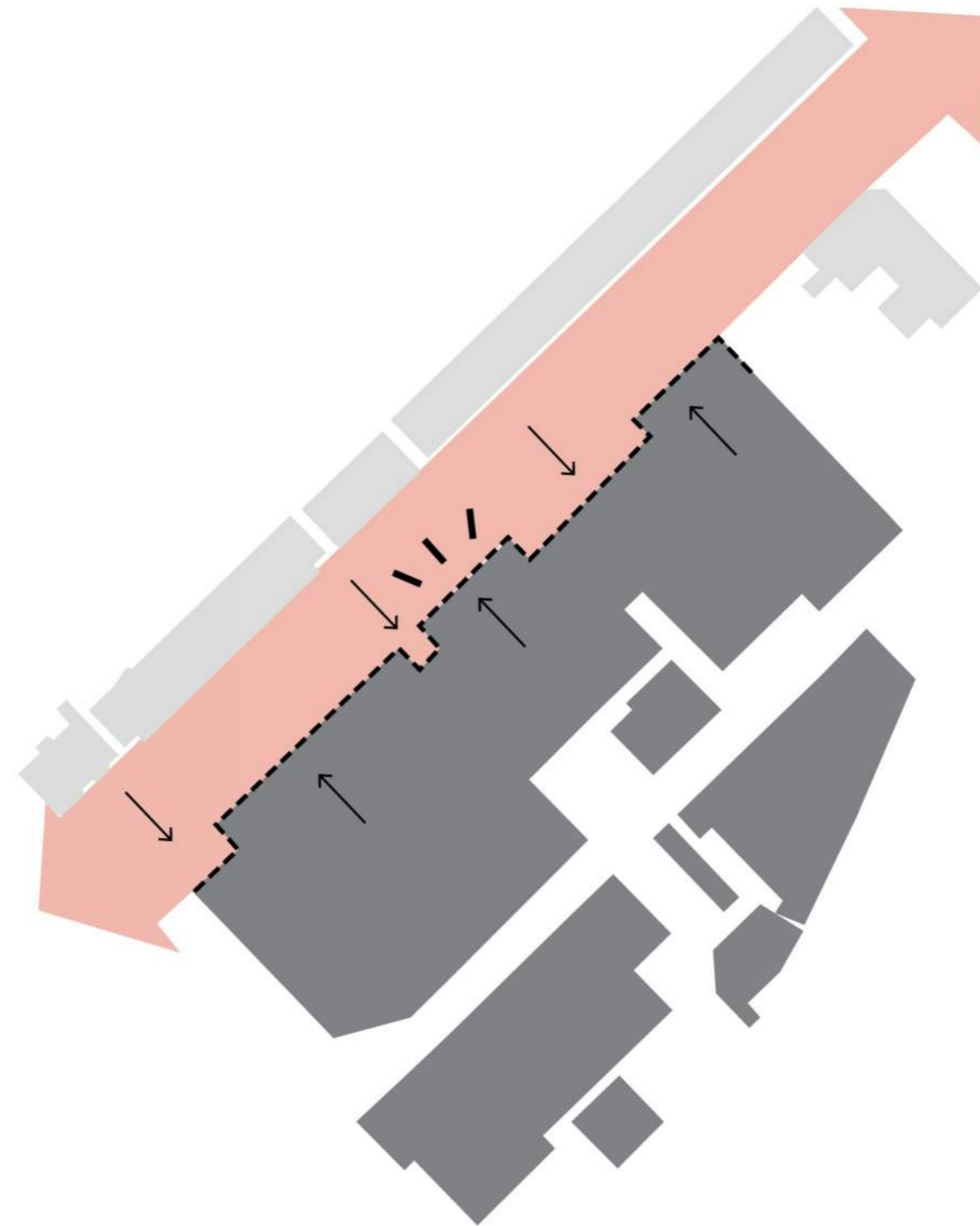
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. De te behouden bomen geven de zuidwest hoek een lommerrijk karakter. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en te ervaren is. Op een informele manier wordt je vanuit het plangebied hiernaartoe getrokken en voel je dat dit onderdeel is van een groter systeem en van de historie van de stad.



# Ruimtelijke kenmerken Raamstraat

## Een informele woonstraat

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat, kleinschalig en menselijk. Door hier een verspringende rooilijn te maken wordt de Sensorafabriek beter zichtbaar. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.

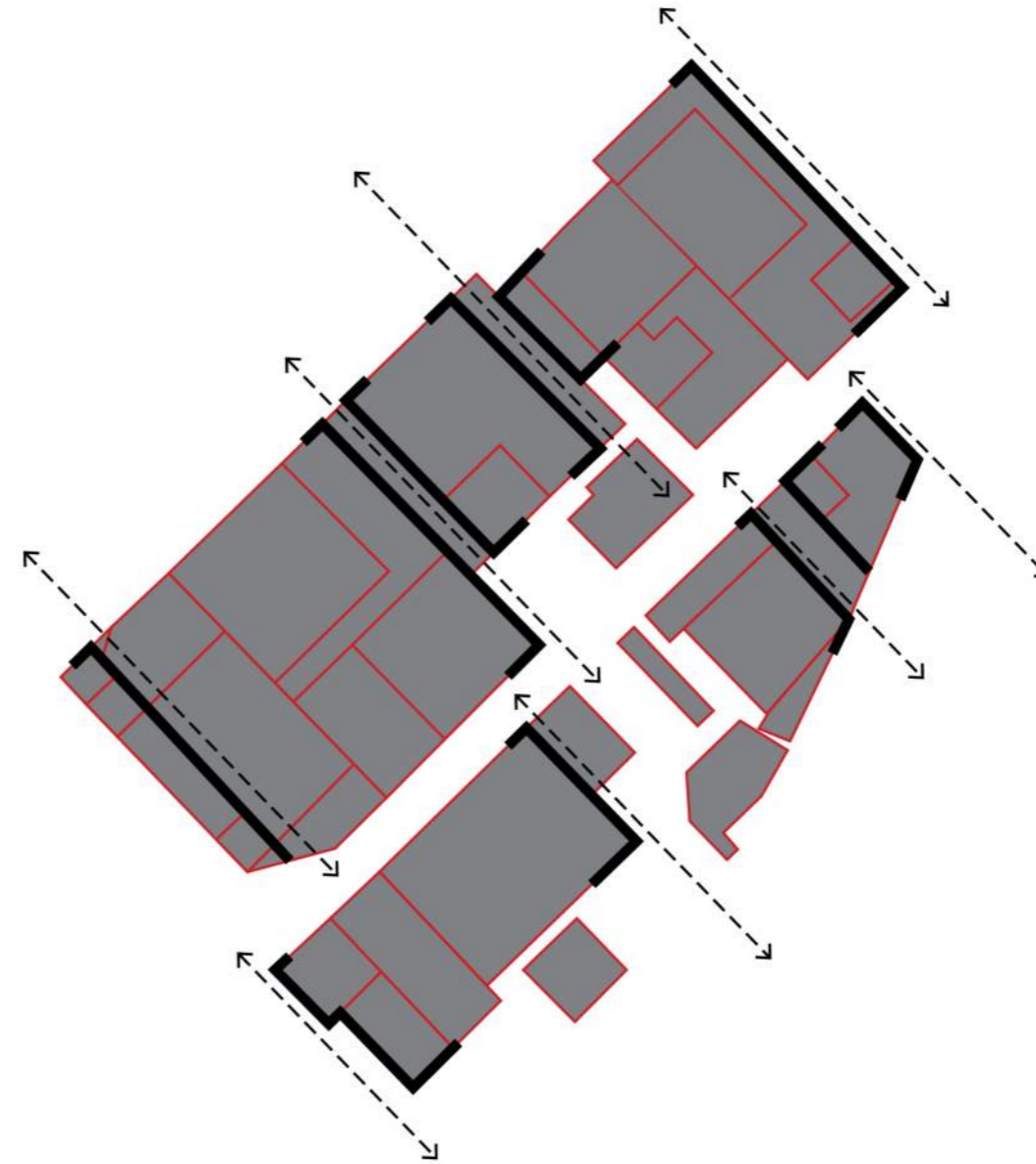


# Ruimtelijke kenmerken

# Korrel

## Ensembles op het Sensoratapijt

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. De kleinschaligere korrel wordt teruggebracht door de bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan en dit komt de ruimtelijkheid ten goede. De nieuwe stedenbouwkundige korrel sluit beter aan bij de menselijke maat en schaal, en draagt bij aan de kwaliteiten van dit gebied. Het Sensorapand (Raamstraat 10) komt weer los in de ruimte te staan en is beter zichtbaar als parel van de buurt. De nieuw ontstane ruimtes zullen de toegankelijkheid naar de singel verbeteren.



# Ruimtelijke kenmerken    Ensembles op het Sensoratapijt

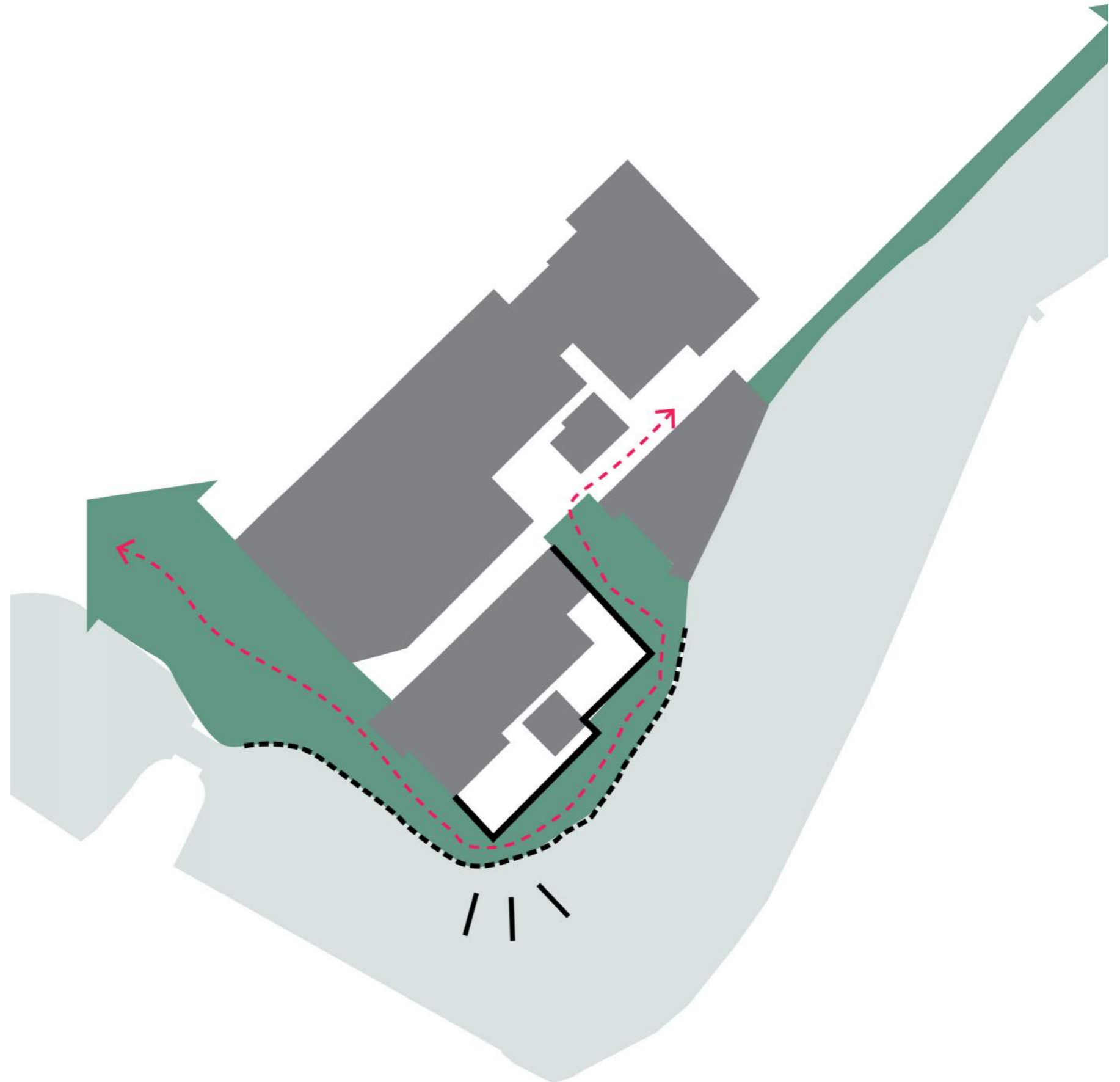
## Ensembles

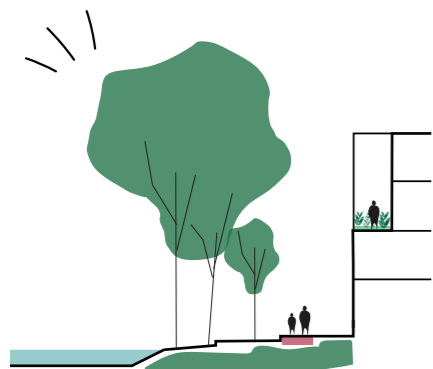
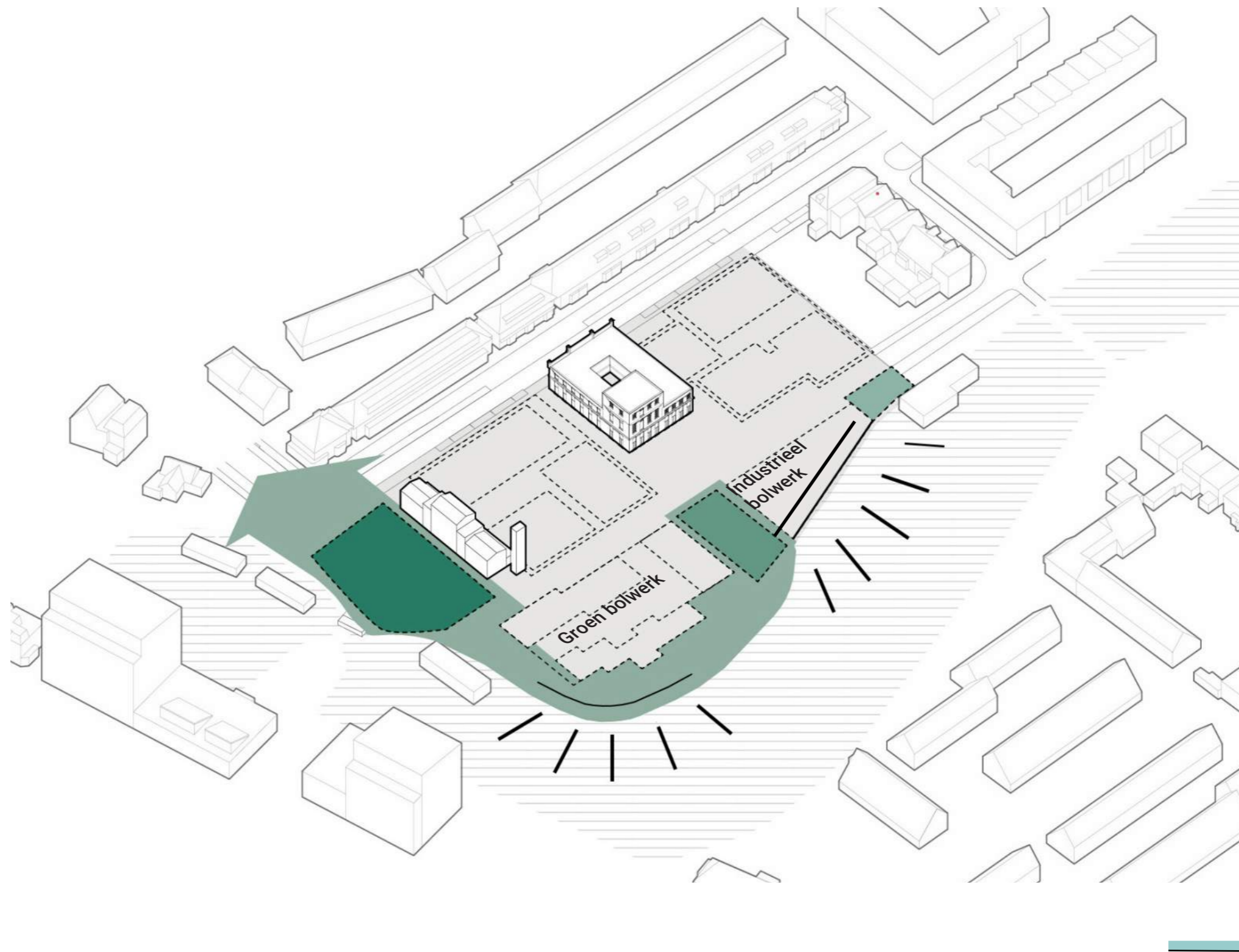
Het Sensoraterrein is als een staalkaart van haar geschiedenis met bouwwerken uit verschillende tijden en met verschillende functies en materialen. Het palet is echter verrommeld en het terrein dichtgeslibt. De nieuwbouwensembles vormen een eigentijdse invulling met een eigen palet en kenmerken qua materialisatie en kleurstelling, maar divers in architectuur, en typologie. Omdat de nieuwbouw duidelijk onderscheidend gehouden wordt van het erfgoed komt het historisch narratief goed tot uitdrukking. De geleding in vorm en uitstraling refereert aan de organische groei van de latere bijgebouwen, maar volgens een nieuwe ordening.

## Senzoratapijt

De bestaande bomen worden voor zover mogelijk behouden ten gunste van het lommerijke karkarakter aan de waterkant. Het aanzien van de waterkant wordt erdoor bepaald en blijft daarmee in grote mate behouden.

Verder wordt groen toegevoegd als moderne - tijdgebonden - invulling van de openbare ruimte. Een diverser, klimaatadaptief, kwalitatief hoogwaardiger tapijt dan de verharding die er lag. De oude stelconplaten en verschillende soorten klinkers ten slotte zullen - in mindere mate - terugkomen en een letterlijke verwijzing zijn naar het industriële verleden.





**Groen bolwerk**  
met bijzondere typologie en  
gelaagde overgangen prive en publiek,  
binnen en buiten

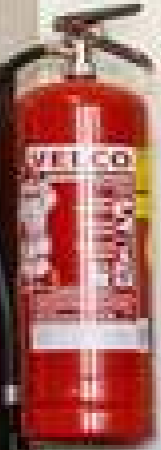
**Industrieel bolwerk**  
dirret aan het water met bijzondere kroon  
en als hoogte accent

## **2. Architectonische Kenmerken**



AFKEUR

B



6

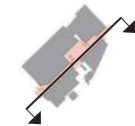
7

8

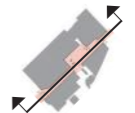
9



Bergsingel fabrieksterrein zuid-oostzijde



Bergsingel fabrieksterrein noord-westzijde



### Kenmerken bestaande gebouwen

Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief tezamen een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder.

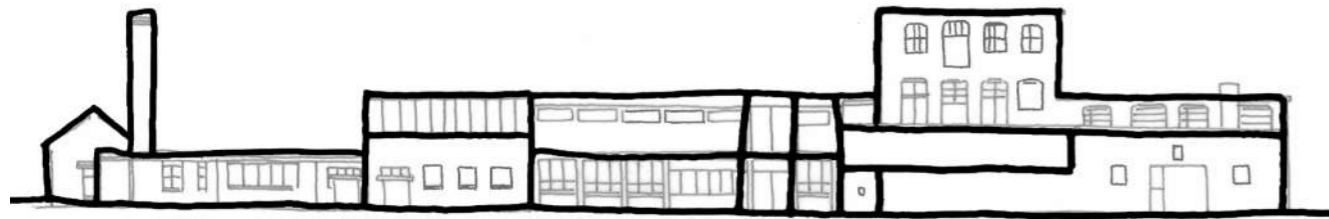
Deze karakteristieke uitstraling biedt een kans voor het maken van een onderscheidend woonmilieu. De 'Senzora lappendeken' wordt opgebouwd uit een raamwerk waarin kenmerkende bestaande gebouwen hun plek krijgen en dat tegelijkertijd de basis vormt voor het ontstaan van een heel nieuw stuk Deventer. Een buurt met een eigen karakter, verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer. Een nieuw Sensora, levendig en divers, trouw aan zijn geschiedenis, maar ook ambitieus en vernieuwend!



# Analyse

# Senzora lappendeken

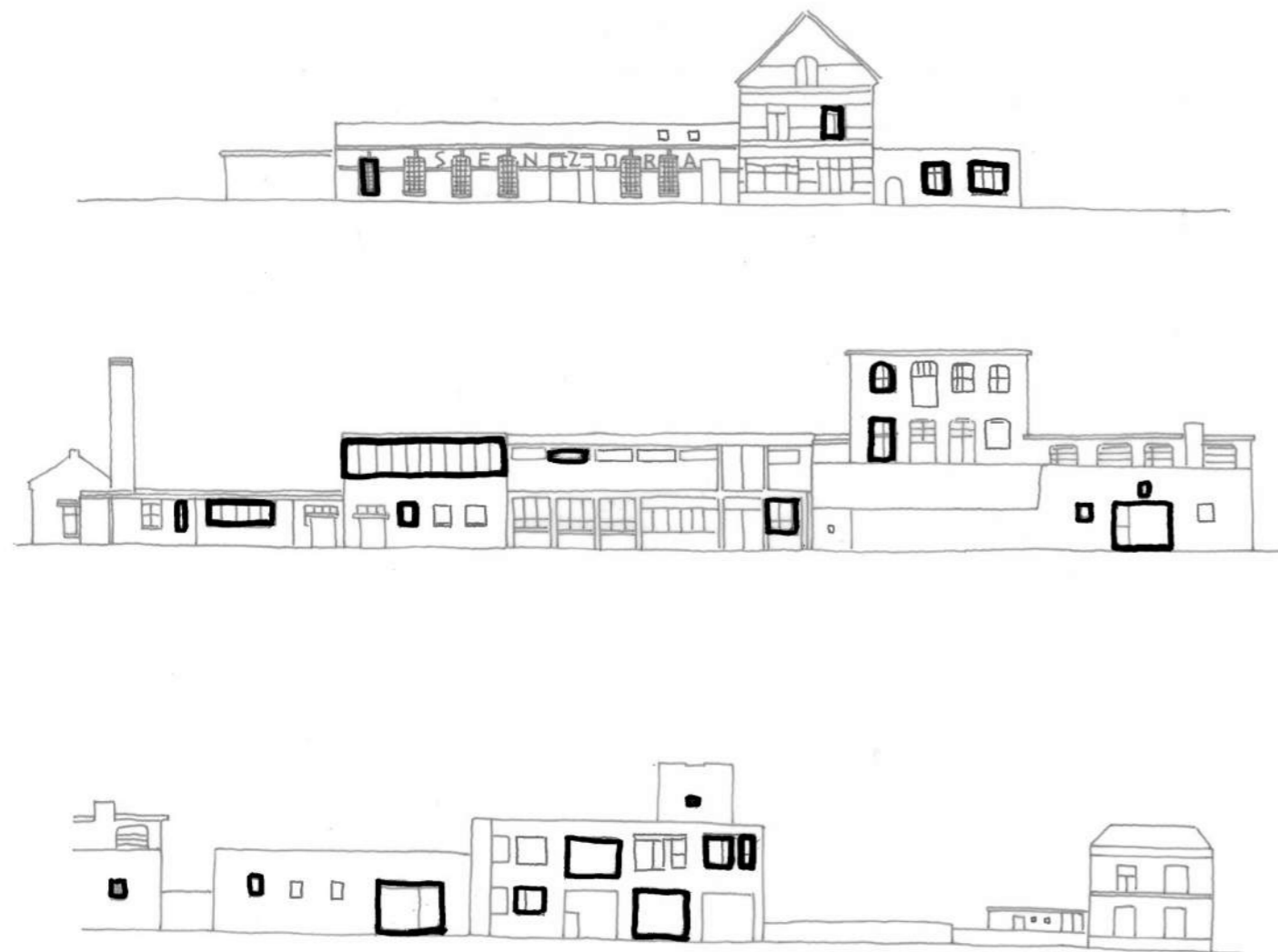
De lappendeken manifesteerde zich op verschillende schaalniveaus. De geleding van volumes was verworpen tot een samenballing van volumes, opbouwen, bijgebouwen, en uitbreidingen. Gevelwanden waren als een ongeordende schijnbaar willekeurige op-eenvolging van functionele vlakken ieder met een eigen logica, ritme, (of zonder) ordening. Veel gevels van de panden die op het Sensoraterrein hebben gestaan, hadden een sterk contrast tussen grote openingen en dichte vlakken. De zorgvuldige opbouw van de oudste baksteengevels was op tal van plaatsen geperforeerd of openingen juist opgevuld tot gesloten vlakken. En ook bovenop deze gevels was opgebouwd of anderszins uitgebreid.



# Analyse

# Senzora detaillering

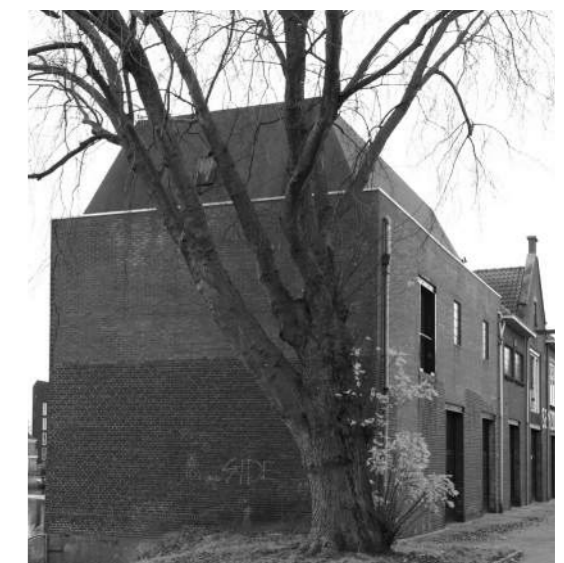
De detaillering van de latere bebouwing was robuust en van een industriële functionaliteit, in contrast met de fijne of rijke geleding en opbouw van de historische fabrieksgebouwen. Over het algemeen was sprake van sterke contrasten in gevelvlakken en indelingen.



# Analyse

# Senzora specials

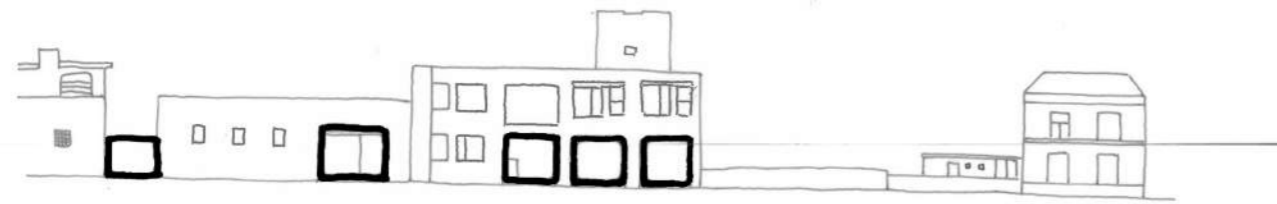
Min of meer functionele volumes met optoppingen, op- en aanbouwen kenmerkten het Senzora fabrieksterrein. Sommige gevelvlakken of toevoegingen zijn te karakteriseren als specials door hun bijzondere of opvallende verschijningsvorm.



# Analyse

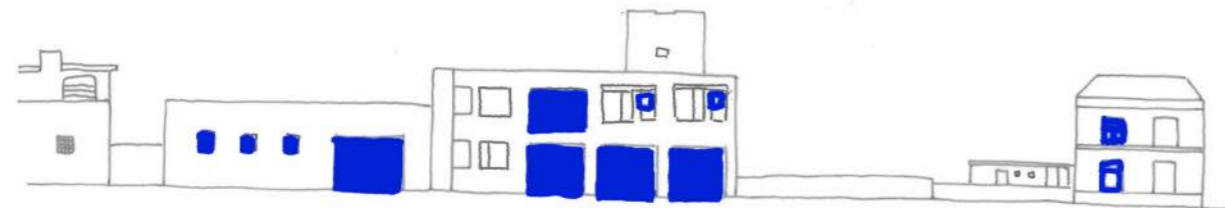
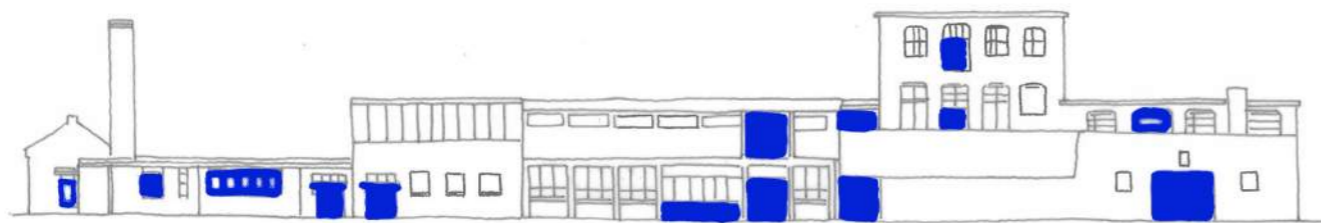
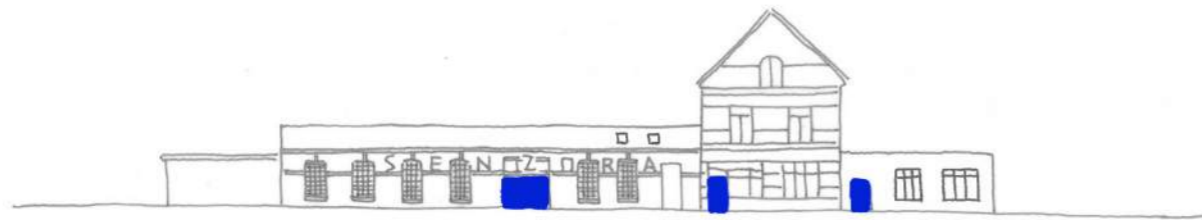
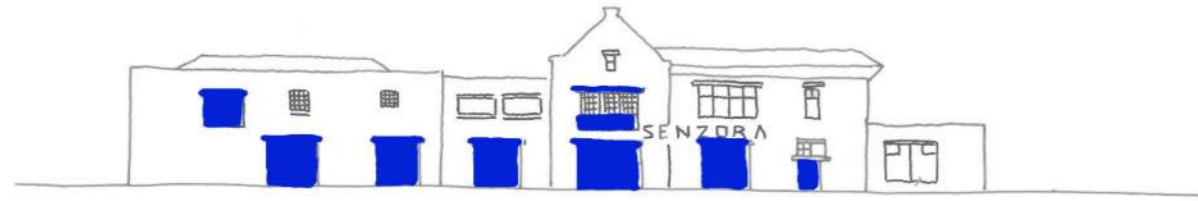
# Senzora poorten

Gevelopeningen in de oude bakstenen fabrieksgebouwen waren nog zorgvuldig gedetailleerd, soms met een geleding in gevelvlakken of metselverbanden. Later werden deze aangepast aan veranderende eisen, versoberd, of werden nieuwe perforaties aangebracht. Ook in latere gevels waren de doorgangen meer functioneel van aard dan met oog voor verfijnde detaillering. Al deze openingen hadden gemeen dat ze een functionele doorgang boden voor licht, lucht, goedertransport, of mensen en vrachtwagens. Deze laatste markeert het BKP als een architectonische kwaliteit, herkenbaar door het hierna te benoemen uniforme kleurgebruik. De poorten markeren de overgang van het (semi-)publieke domein naar een meer besloten binnenwereld.



# Analyse

## Senzora blauw



Het fabrieksterrein kenmerkte zich door eenvoud in de kleurstelling met enkel Senzora (kobalt) blauw als verbindende kleur in alle soorten gevels. De kenmerkende blauwe kleur van Senzora werd geïntegreerd in verschillende elementen zoals garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen. Deze kleur speelt een cruciale rol in het bepalen van de algehele uitstraling van Senzora. Afgezien van de belettering lijkt deze kleur vooral toegepast op (non-ferro) metalen gevelelementen.

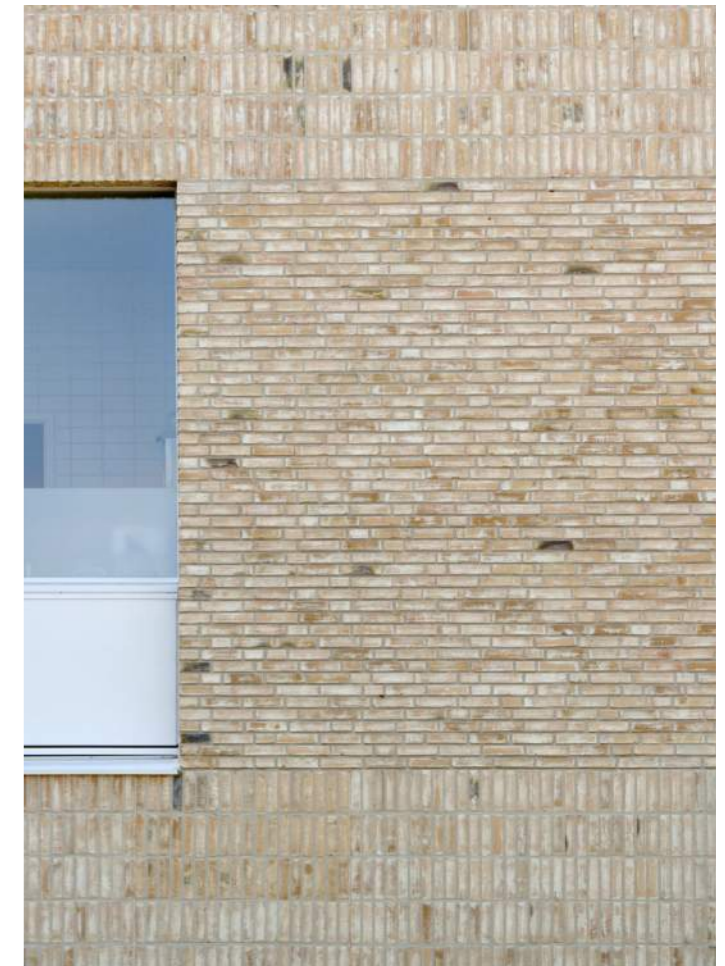
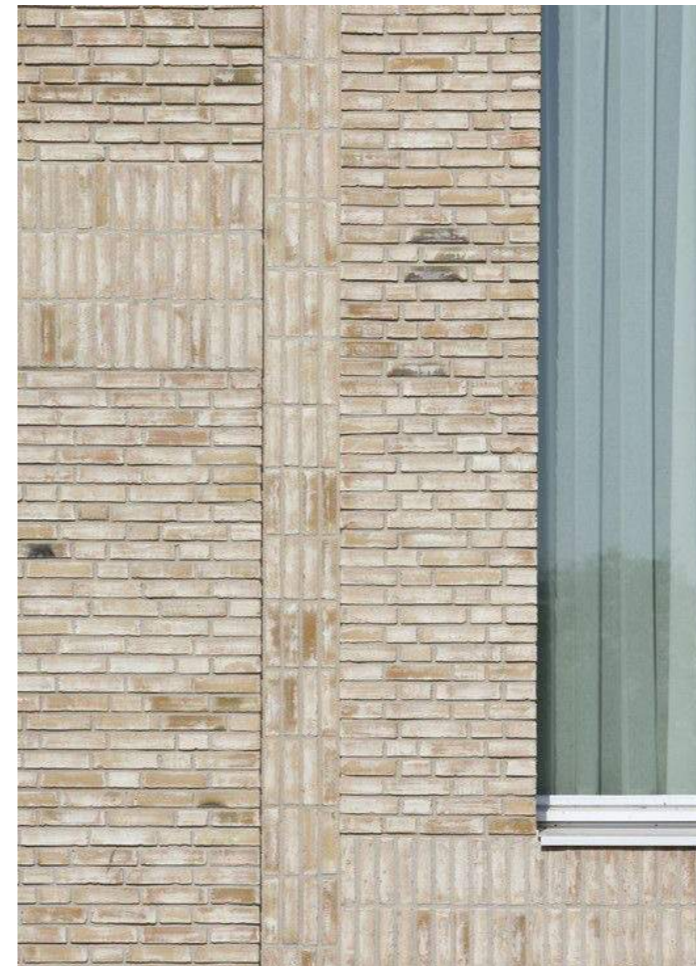
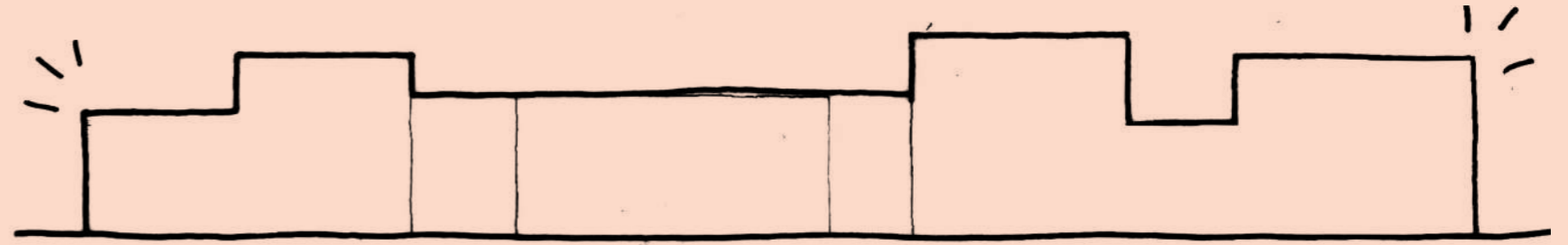
# **3. Spelregels Architectuur**



# 1. EEN BAKSTEEN FAMILIE

2-3 soorten bakstenen van een lichte kleur vormen samen een licht palet. Deze lichte kleurstelling verbindt de nieuwbouw en contrasteert tegelijkertijd met de donkere bakstenen van het bestaande Senzora-gebouw.

Het consistente gebruik van baksteen biedt eenduidig materiaalgebruik in het hele gebied, zij het met contrasterende kleurstelling. De samenstelling en maximale afwijking van het gehele palet aan kleurtinten dient in onderlinge samenhang afgestemd te worden.





## 2. KLOEKE GEBOUWEN

De focus is gelegd op indrukwekkende, stevige, zelfstandige, soms samengestelde volumes. De individuele woningen zijn ondergeschikt aan deze grotere architectonische eenheid.



### 3. SENZORA LAPPENDEKEN

De gevel als een ritmische lappendeken. De gevelindeling is als een spel van open en gesloten vlakken. Binnen de rustige basis speelt verscheidenheid van elementen en overgangen een belangrijk rol. Elk vlak binnen de lappendeken wordt helder gedefinieerd door verbanden, stapelingen, randen, overgangen of beëindigingen. Ogenschijnlijk willekeurige structuren en spontane elementen bepalen het beeld.



## 4. SENZORA DETAILLERING

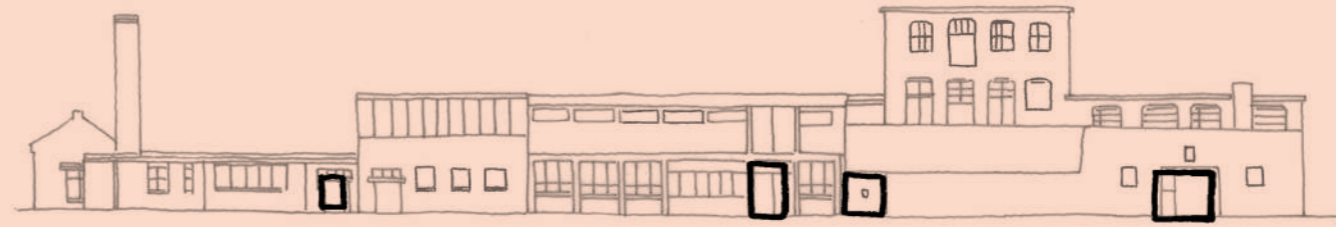
Variëteit in de gevel aan overgangen in reliëf, verbanden, materiaal, en bij stapelingen en gevelopeningen wordt bereikt door eenvoudige en functionele detaillering toe te passen. De vorm volgt de functie zonder overbodige decoratie.

Accenten en openingen zijn duidelijk en eerlijk in hun ontwerp en doen mee in het versterken van de lappendeken.



## 5. SENZORA POORTEN

De poorten die toegang bieden tot de binnenhoven zijn geïnspireerd op de poorten van het Senzora-gebouw en delen kenmerken die ze vertrouwd en herkenbaar maken. De poorten moeten met extra aandacht ontworpen worden en familie van elkaar gemaakt. Ze zijn een knipoog naar het industriële verleden.



## 6. VERBIJZONDERINGEN

De toevoegingen en bijzondere elementen in het ontwerp onderscheiden zich in materiaalgebruik. Ze vormen een contrast met het traditionele baksteen.

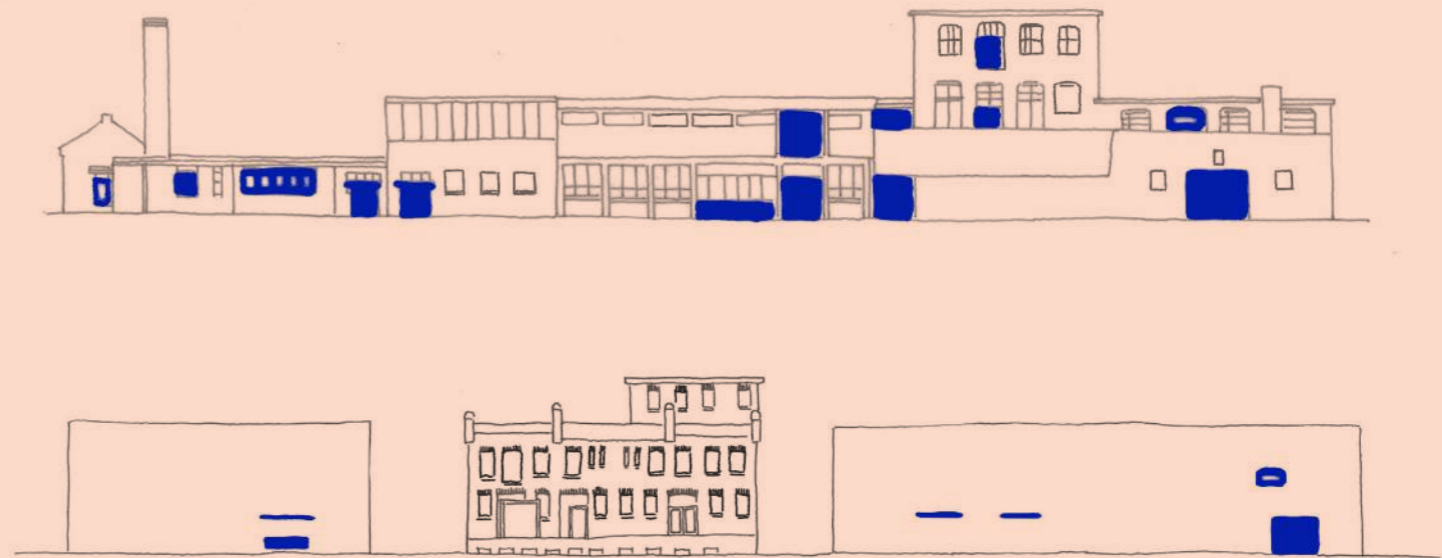
De verbijzonderingen krijgen meer ruimte om verschillend te zijn, op te vallen, en zich met hun unieke karakter en afwijkende esthetiek te onderscheiden van de basis van stoere baksteen.



## 7. SENZORA ACCENTKLEUR

De kenmerkende blauwe kleur van Sensora werd geïntegreerd in verschillende elementen, waaronder garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen en was daarmee bepalend voor de algehele uitstraling van Sensora.

In het nieuwe ontwerp wordt opnieuw een nog nader te bepalen accentkleur gebruikt die terug komt in het gehele plan om de connectie met de iconische Sensora-identiteit te behouden.

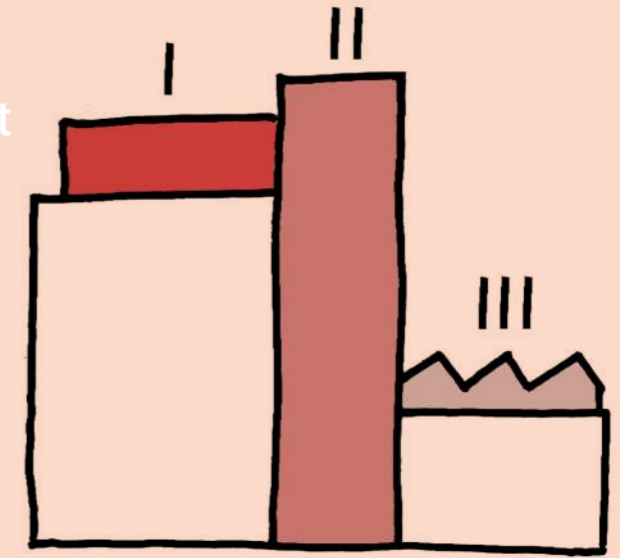


## 8. ZEEPFABRIEK

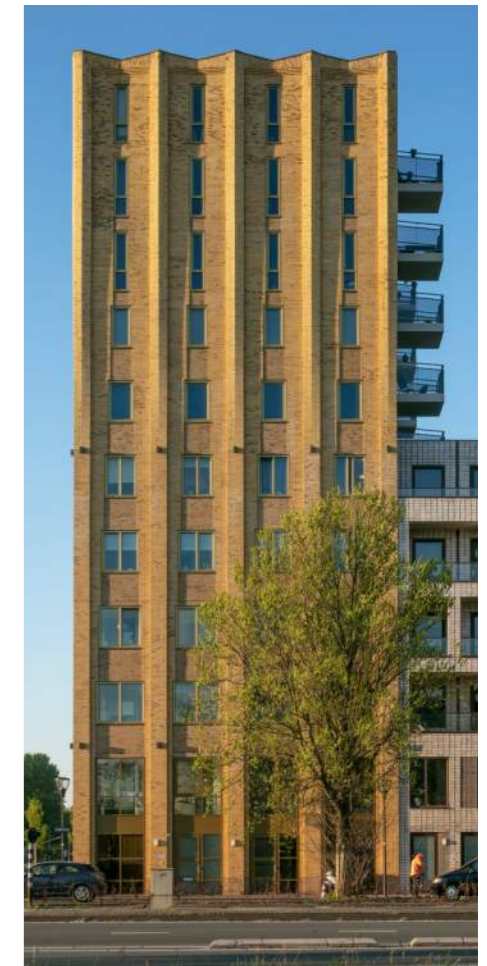
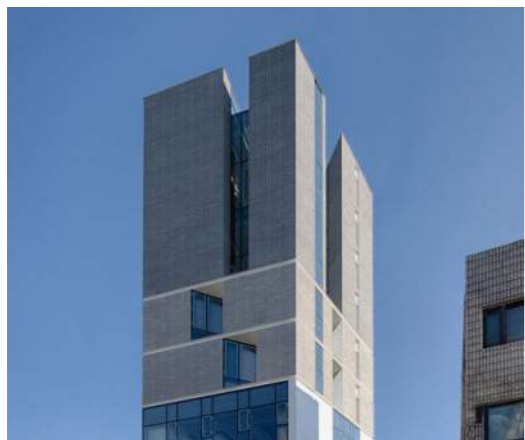
De Zeepfabriek wordt een samenhangende compositie van volumes, geïnspireerd op de oude silo's, verrijkt met de unieke Senzora-ingredienten. Een Senzora lappendeken met een onderscheid in drie bouwdelen met verbijzonderingen, waarbij het middelste bouwdeel de verticaliteit en hoogte benadrukt. Alledrie zijn ze uniek in hun uitstraling. De uitdaging is om de grote mate van typische repetitie van een woontoren te vermijden. De volgende specifieke bouwdelen onderscheiden zich in materialisering en verschijningsvorm:

- I De kroon op het zuidelijk bouwdeel - een eigenzinnige creatie die past in de principes van stapeling en afwijkt van de schaal van het hoofdgebouw.
- II Het verticale bouwdeel – is te typeren als “silo”, “boekensteun” en baken, en heeft een ingetogen gevelbeeld.
- III De sheddaken op het lage bouwdeel als een eigentijdse verwijzing naar het verleden.

De stapeling die tot uitdrukking komt in de verschillende gevelopeningen dient sterk verankerd te zijn in materiaal en detaillering, passend bij de Senzora lappendeken.



Een compositie van een lappendeken met verschillende bouwdelen; een samenhangend gebouw met duidelijk onderscheidbare onderdelen



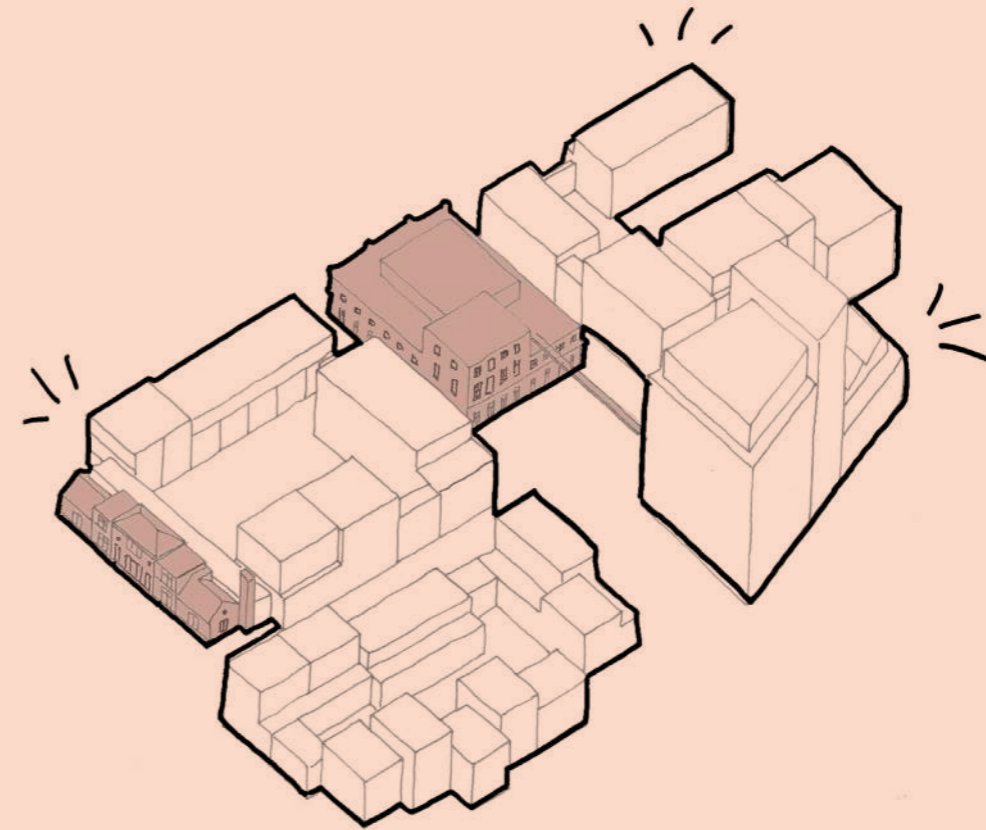
# **4. Spelregels Openbare Ruimte**



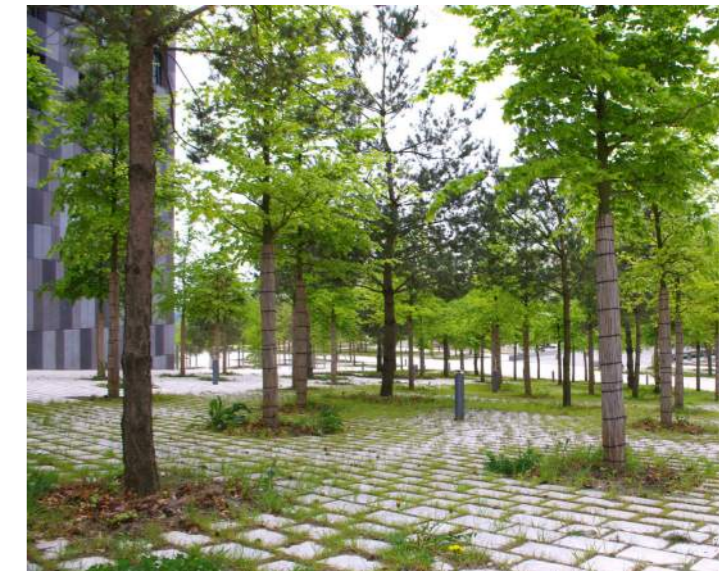


# 1. SAMENHANG EN VERBIJZONDERING

De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving; een rustig mozaïek van straten en pleinen. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doorgetrokken worden in Senzora (materialisatie, straatprofiel). Verder worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd in materialisatie en inrichting, waarbij hergebruik en relatie met het industriële verleden de hoofdthema's zullen zijn. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de luchtbrug) dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte.



Voorbeelden: samenspel van oudbouw, nieuwbouw, groen en afwisselende verharding



Overgang van groen in verharding

## 2. DOORTREKKEN PRINCIPE RAAMBUURT

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 meter brede stoepzone geïnspireerd op vergelijkbare situaties in de Raambuurt. Deze markering definieert ook de transitie van openbare ruimte (Bergsingel, pleinen) naar privé of mandelig gebied en volgt de materialisatie van de bebouwing (licht baksteen). De inrichting van binnenterreinen is afgestemd op de doelgroep en mandelig gebruik door de doelgroep. De inrichting van de (semi-)openbare ruimte volgt de principes en regels uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.



Raambuurt straat met natuursteen rijbaan en baksteen stoep



Natuursteen loper en baksteen overgangszone in dezelfde kleur/tint als bebouwing



Informele geveltuintjes

### 3. SENZORA VERBIJZONDERINGEN

Belangrijke plekken (senzora plein, groene plein of entree plein op de singel) worden als verbijzonderingen ontworpen. Een divers palet van ingrediënten wordt aangewend om het rijke verleden weer te kunnen proeven. Een deel van de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing krijgen hier een plek in de openbare ruimte. Er moet onderzocht worden welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar gedacht wordt aan granulaat van gevelsteen in te leggen als een mozaïek in de nieuwe verharding.



DNA-steen



DNA-steen

## 4. LOMMERRIJK INDUSTRIEEL GROEN

Boombepplantingen sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk en inheems assortiment, dat aansluit bij buitengracht en het industriële verleden van het gebied. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Het groen krijgt een krachtige identiteit: groene stedelijkheid met het industriële karakter.

Sterke groene clusters vormen een heldere en natuurlijke groene rand naar het water toe.

Verderop in de wijk, richting de Raamstraat, krijgt de beplanting een lossere karakter met boomgroepen die de straten en stegen voorzien van krachtige, ruwe beplantingpockets.

Aan de Raamstraat wordt vooral aansluiting met de bestaande soorten gezocht.



Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting



Royaal publiek karakter met eerste orde bomen



Informeel karakter langs de straten



Oeverbeplanting aan het water



Geveltuinen langs smalle steegjes



Verblijfsplekken aan het water

## 5. NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERS

Naast dat het groen in deze bijzondere buurt wordt ingezet vanuit gebruik en beleving dient het ook ter bevordering van de biodiversiteit. Senzora integreert biodiversiteit op alle schaalniveaus.

Door te spelen met beplanting en afwatering, worden plekken gecreëerd in volle grond waarin water kan blijven staan, plekken in de zon of schaduw. Dit zorgt voor een zeer rijke biodiversiteit en daarmee een robuust ecosysteem rijk aan groen en blauw.

De collectieve groene daken worden ook ingezet voor waterberging en in combinatie met de rijke beplanting dragen wij aan de biodiversiteit. Ook (blinde)gevels, waarin insectenhoeven en vogelnestkasten worden geïntegreerd spelen een belangrijke rol in het definiëren van het informele dwaalmilieu en herkenbaarheid van het gebied.



Groene gevel



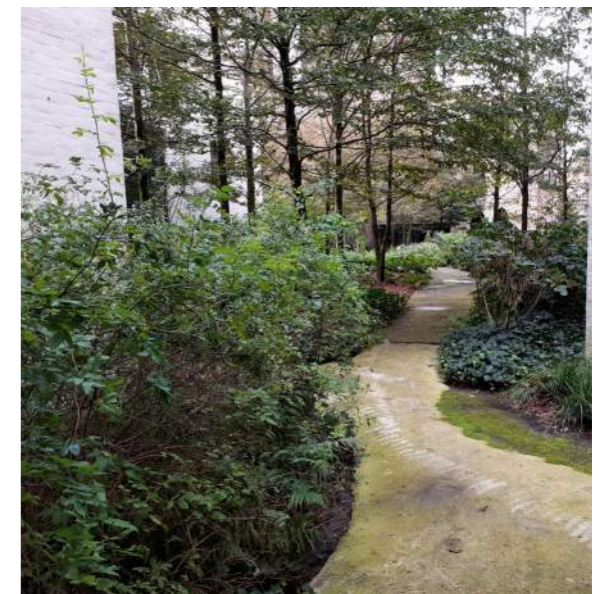
Nestkasten in gevel



Faunaverblijven in de gevel



Biodiverse beplanting/groen



## 6. TRANSPORTBAND

De kenmerkende Transportband over de Bergsingel tussen Zeepfabriek en het fabrieksgebouw aan de overkant wordt behouden als relikwie uit het industriële verleden. Op ongeveer dezelfde plek wordt de gerestaureerde transportband tergeplaatst. Als dat niet meer mogelijk is wordt een vergelijkbare constructie geplaatst. Er zal een nieuwe functie bedacht moeten worden in de nieuwe context; bijvoorbeeld als kunst-, licht-, groen-, of indien mogelijk speelobject.



Huidige leidingbrug



Markant element op het plein



Speelelement gekoppeld aan brug



Verlichting gekoppeld aan brug



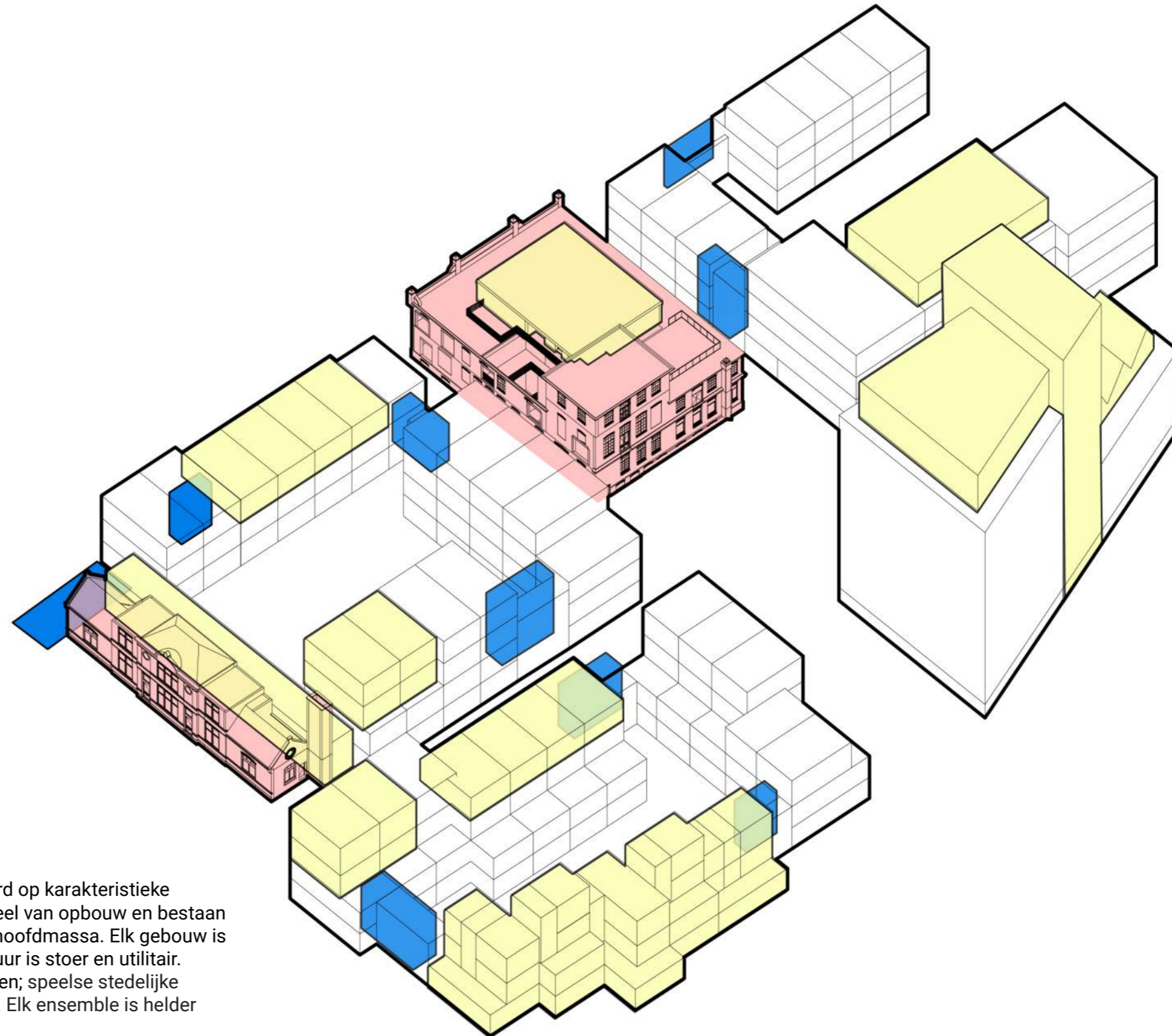
Terugplaatsen van transportband als relikwie van industrieel erfgoed

# **5. Architectonische Korrel**





# Raamwerk Korrel



**Architectuur:**  
exponenten van het industriële verleden

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen. De gebouwen zijn functioneel van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa. Elk gebouw is daarbij uniek in zijn eigen expressie. De architectuur is stoer en utilitair. Hierdoor ontstaan sterke ensembles van gebouwen; speelse stedelijke ensembles die heldere openbare ruimtes vormen. Elk ensemble is helder gedefinieerd.

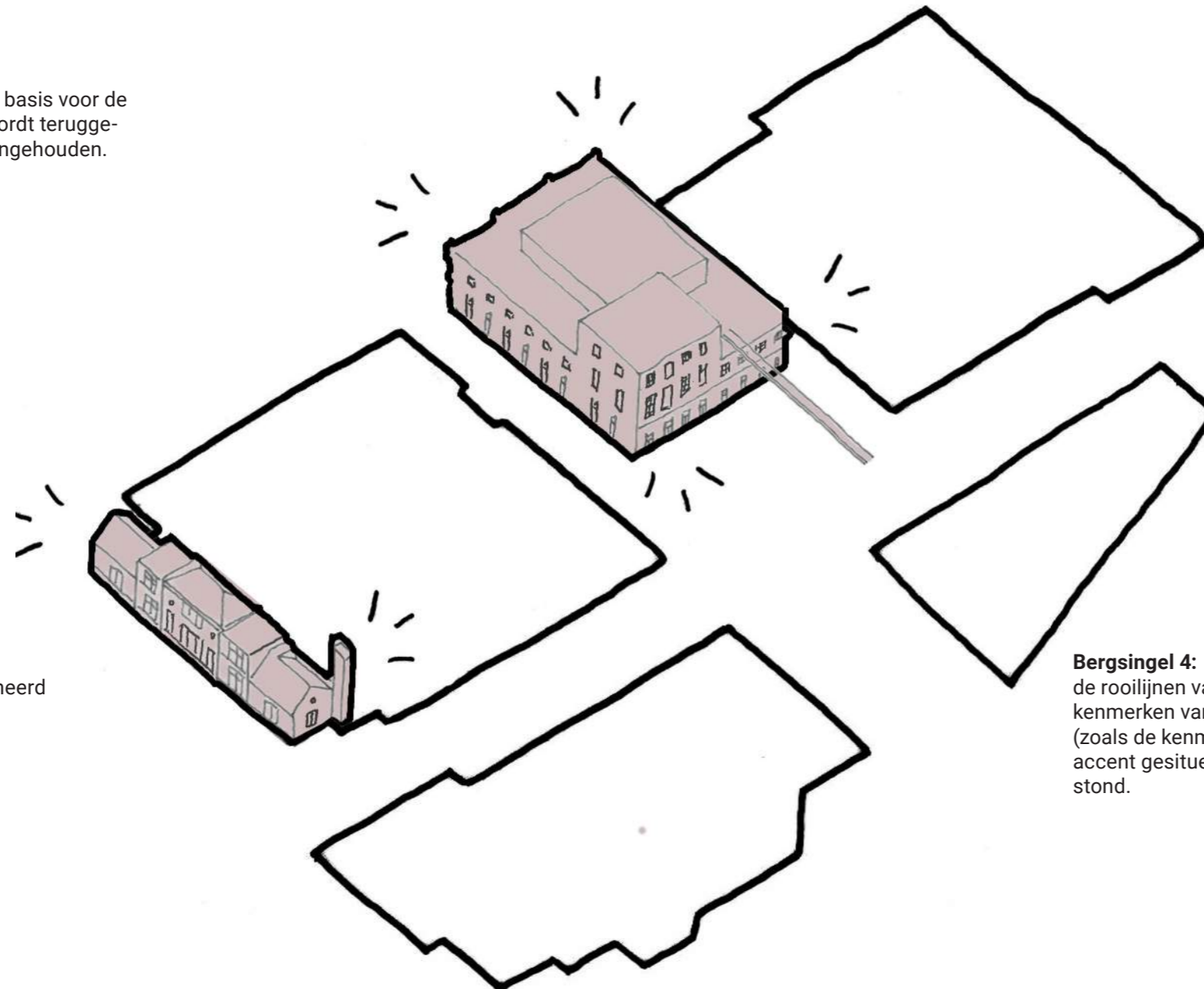
# Raamwerk Korrel

## Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

## Raamstraat 2: gesloopt

De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.



## Raamstraat 2:

De rooilijn wordt teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

## Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

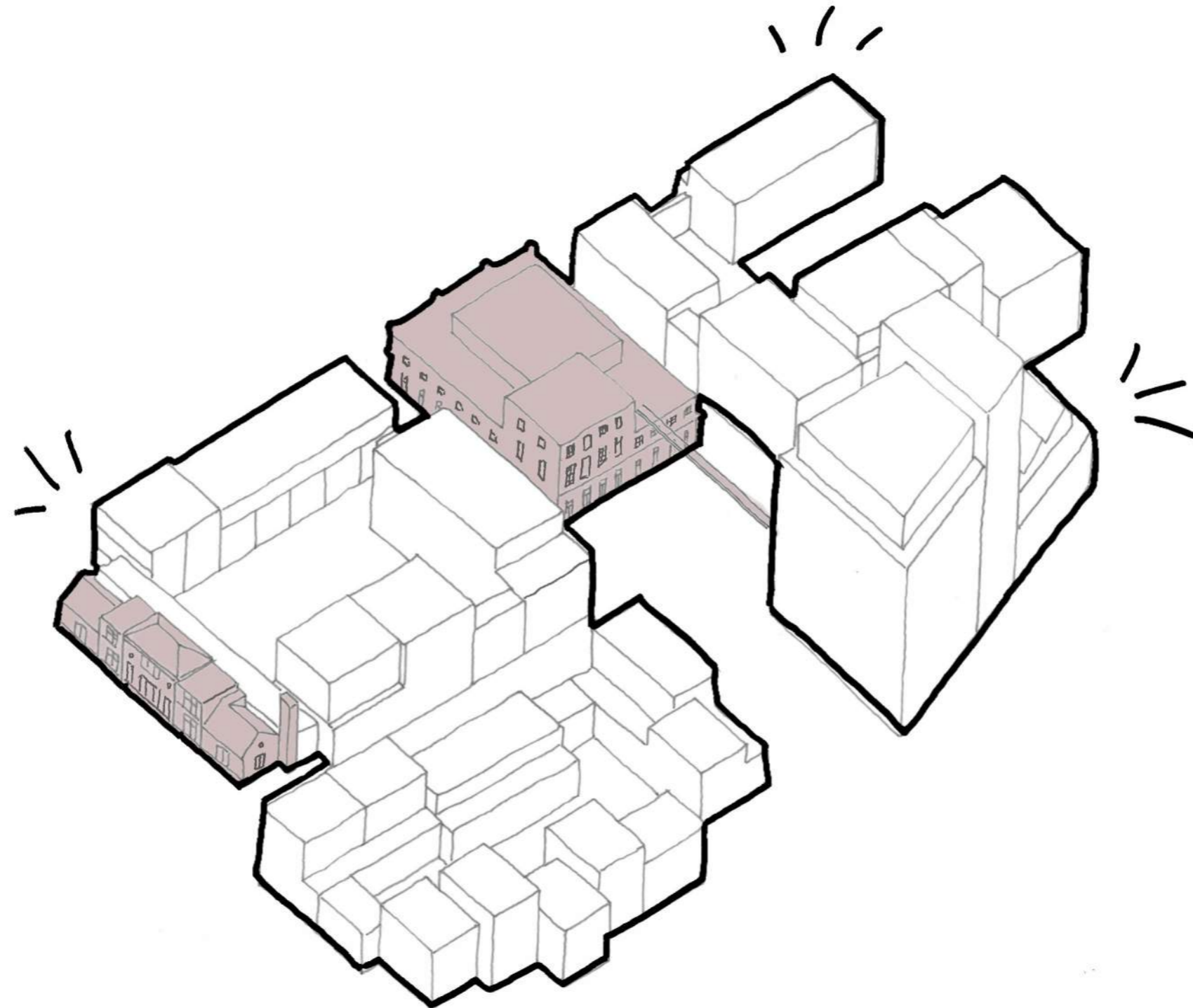
## Bergsingel 4:

de rooilijnen van het volume worden aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

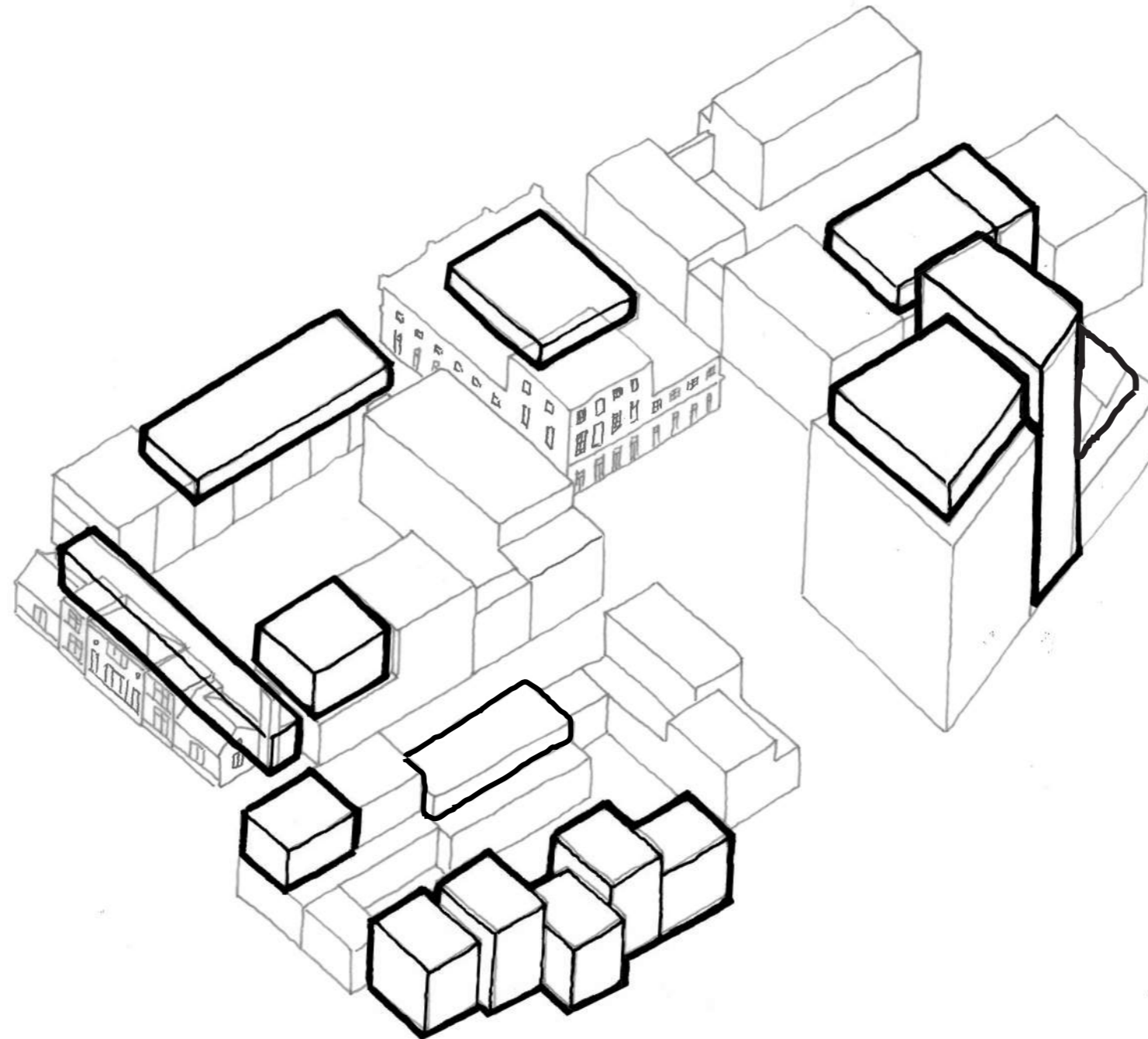
## Bergsingel 2:

Hier is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.

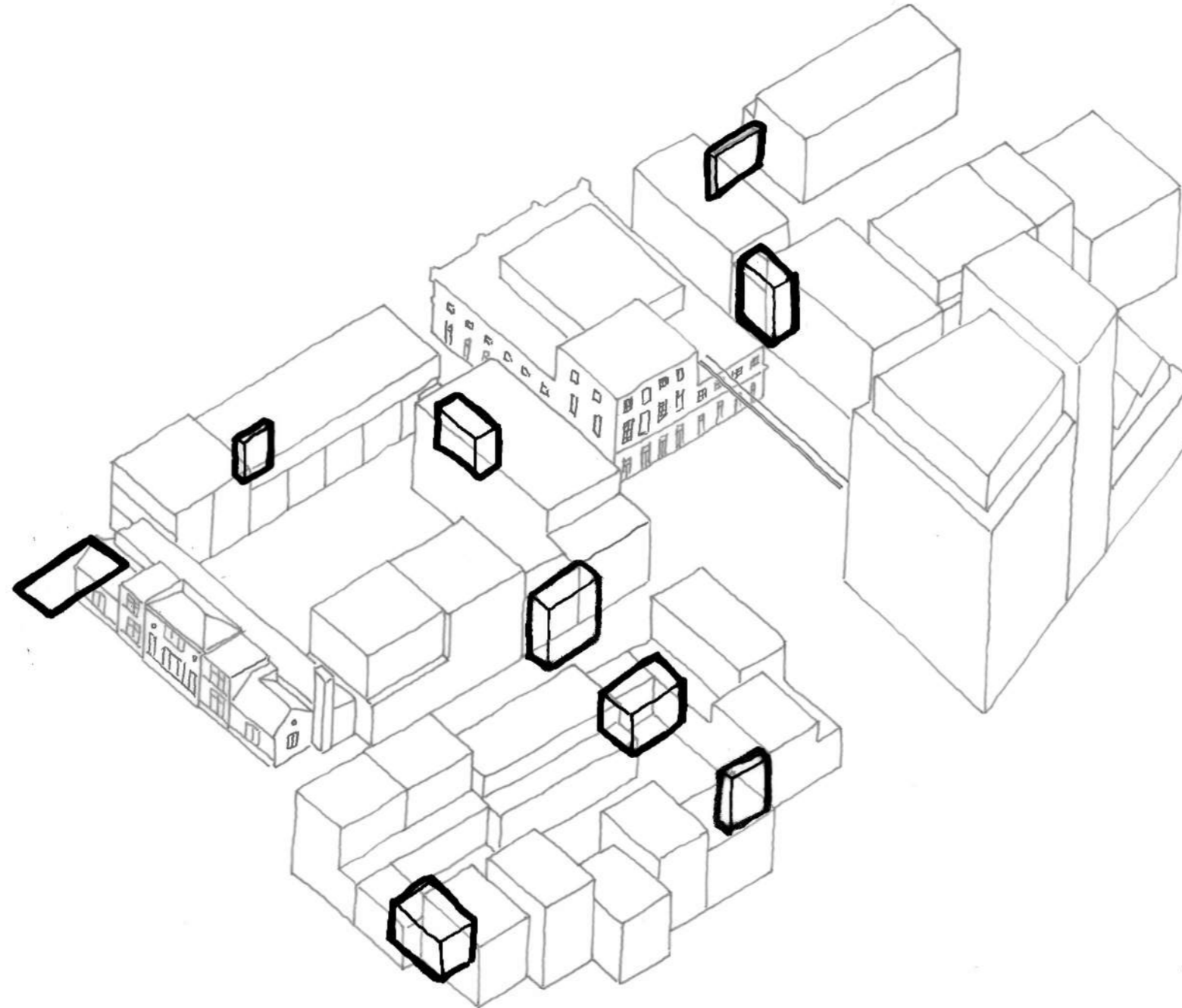
# Eén baksteen familie voor nieuwbouw



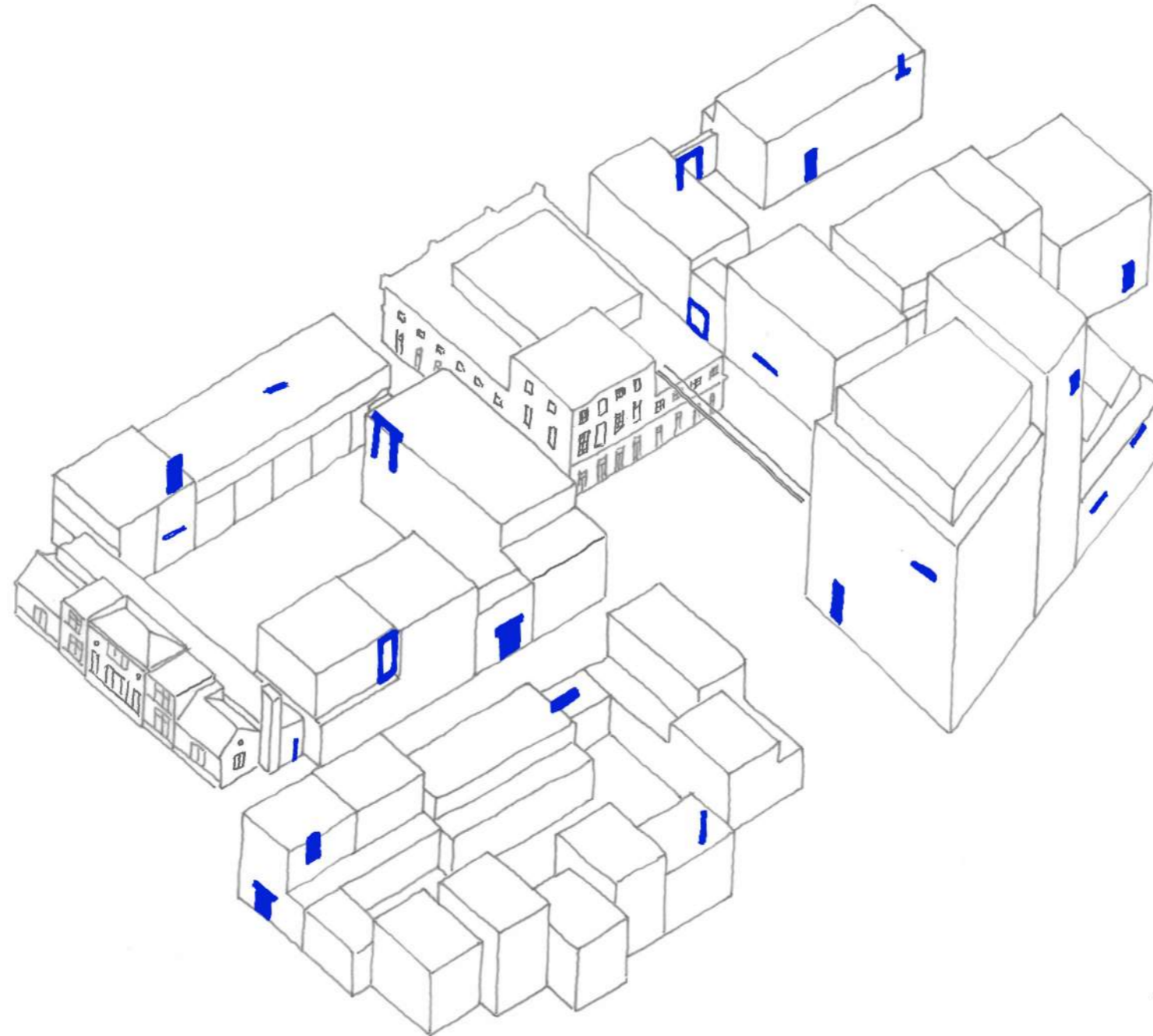
# Senzora verbijzonderingen



# Senzora poorten



# Senzora kleur



# 6. Voorbeelden uitwerking







# Voorbeeld uitwerking openbare ruimte



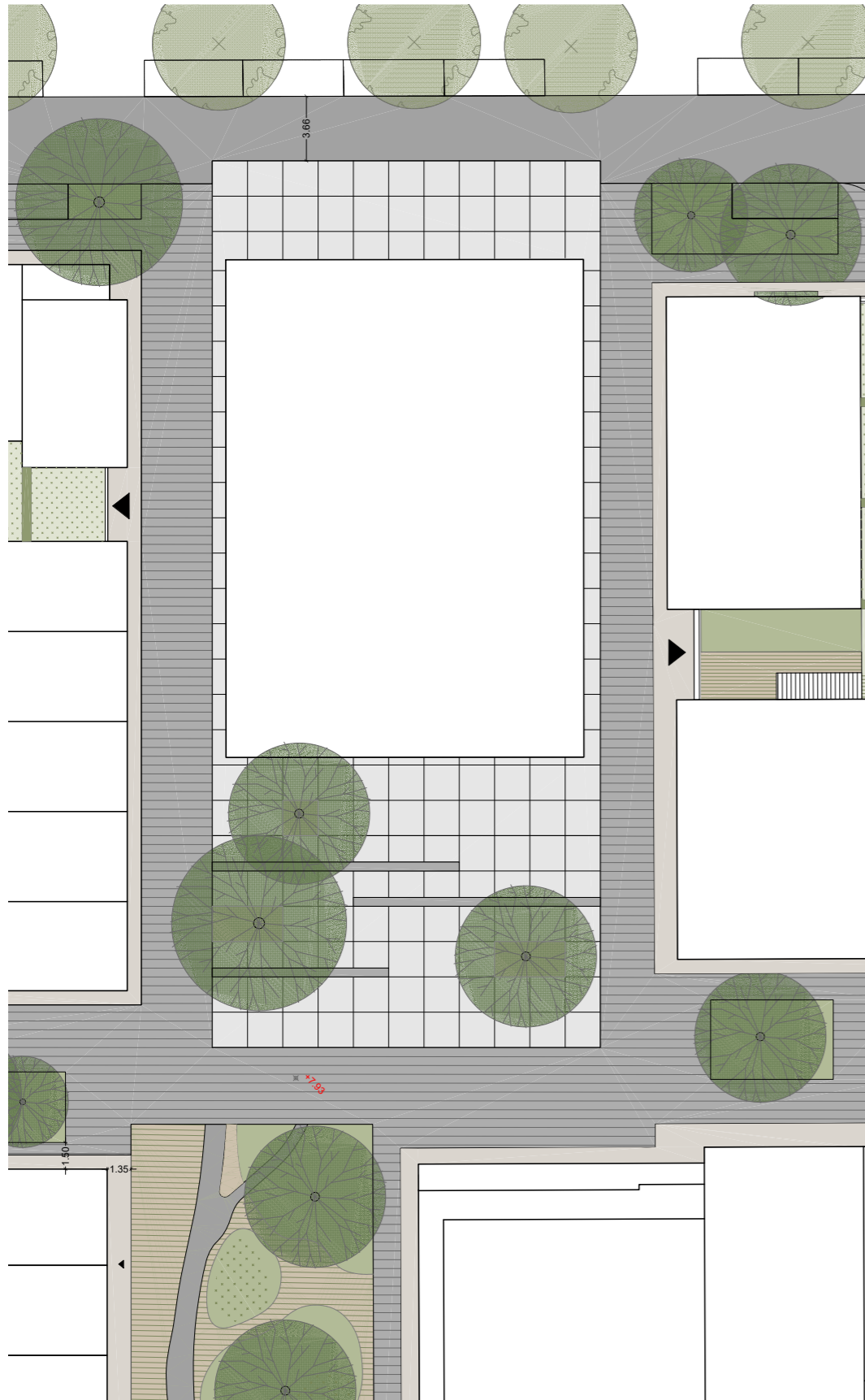
- Groen
- Semi verhard
- Verhard



- Openbaar
- Collectief/mandelig
- Privé



# Voorbeeld uitwerking Sensora Plein



## Senzoraplein

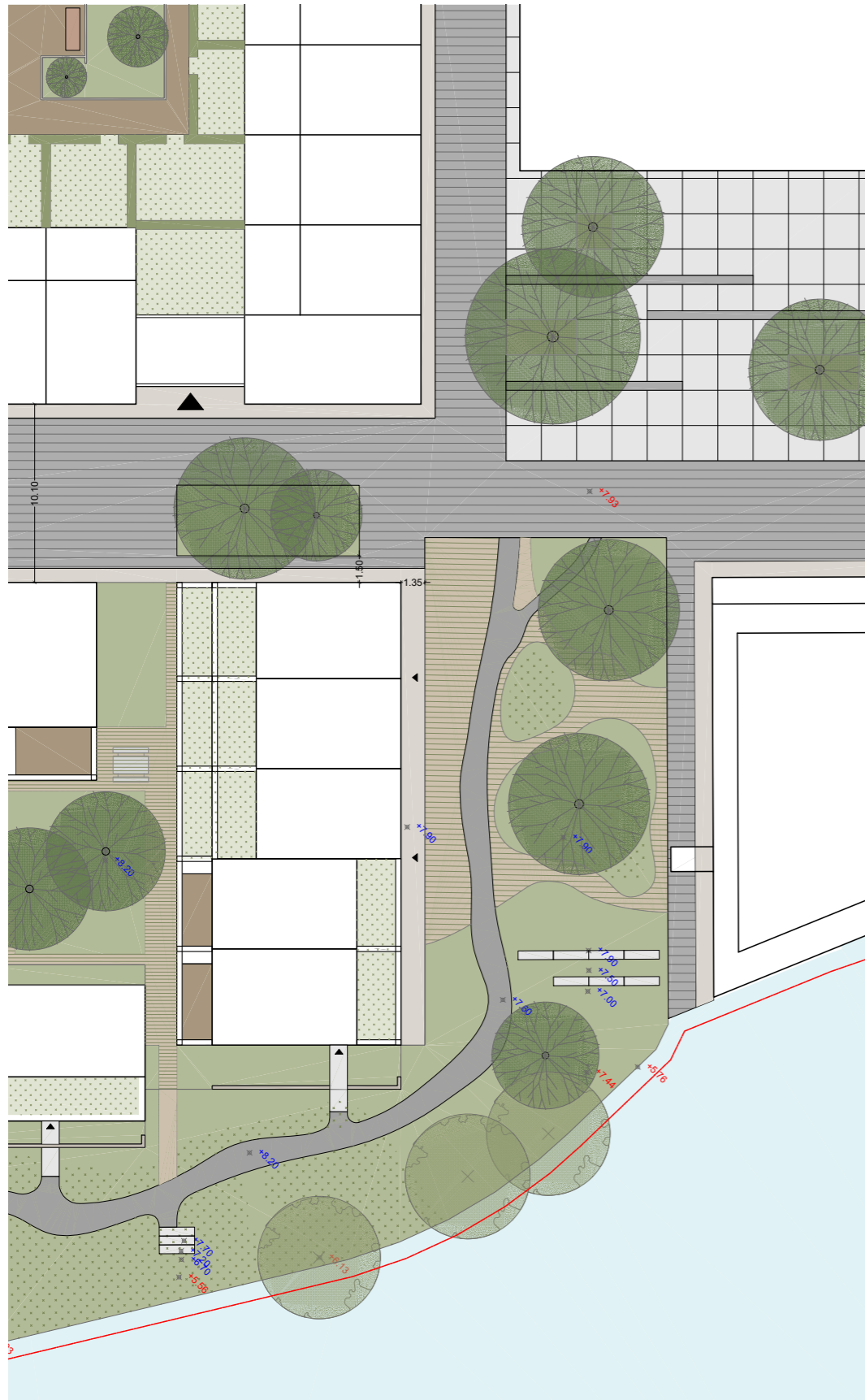
Het Sensoraplein ligt in het midden van het Sensoraterrein, tussen de Raamstraat en de Bergsingel en van de groene buurttribune tot de Buitengracht. Over de lengte, van noord naar zuid, 'verkleurt' het plein van een stenig stadsplein naar een groen park dat door middel van zitranden en treden langzaam in hoogte naar het niveau van de Buitengracht afdaalt.

Het plein wordt, aan de oost- en westzijde, geflankeerd door de gevels van de nieuwbouw en vormt daardoor een sterke stedelijke ruimte op de schaal van de buurt. Midden op het plein staat het Sensoragebouw. Voor het Sensoragebouw ligt een 'tapijt' van bijzondere verharding gevormd door het DNA van Sensora. Het 'tapijt' wordt gemaakt van hergebruikt materiaal van het huidige terrein, van zowel gebouwen als de bestaande verharding.

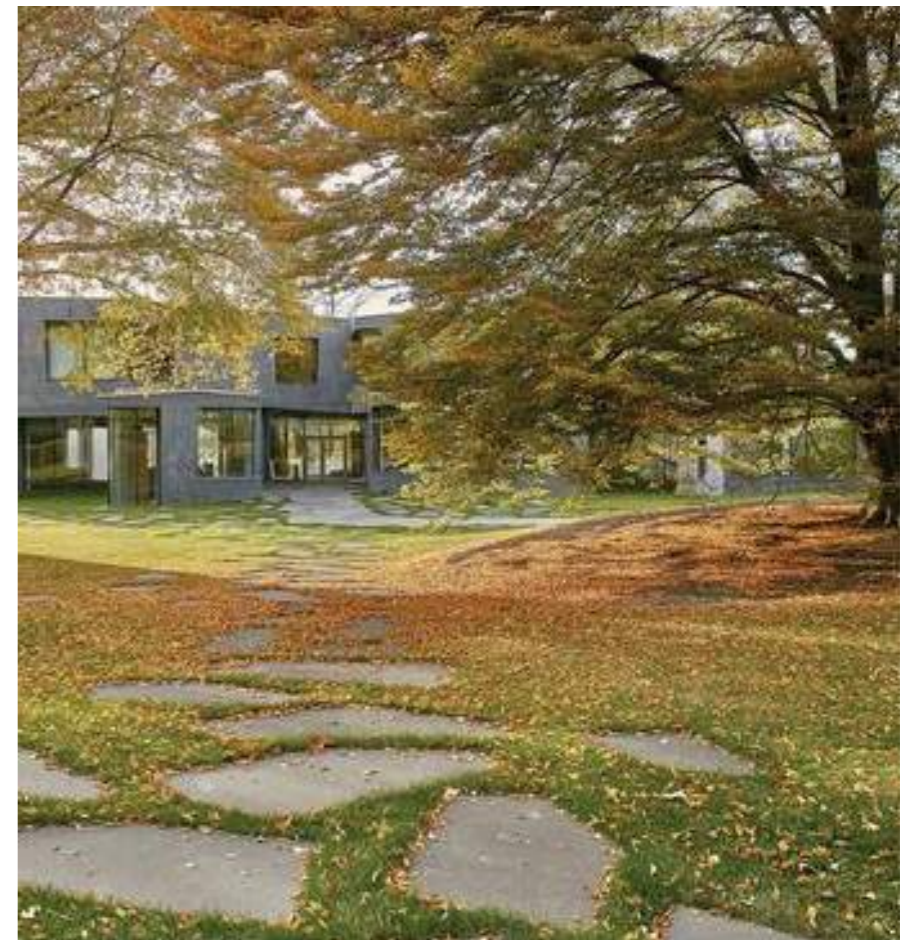
Verder is het de ambitie om de bestaande leidingbrug, of een nieuwe versie hiervan, te behouden als markant element op het plein.



# Voorbeeld uitwerking Groen Plein



Centraal in het plan staat de opening van Senzora naar het water. Onderdeel hiervan is een groene plein, een belangrijk schakelpunt in het gebied. Dit plein verbindt het Senzoraplein met het water en begeleidt tegelijkertijd de route vanuit de Raambuurt via de Bergsingel naar de Buitengracht. De inrichting moet speels met randen, zitelementen en groen en met een directe verbinding met het water creëert het een bijzondere verblijfsplek aan de singel.



# Voorbeeld uitwerking Entree plein op de singel



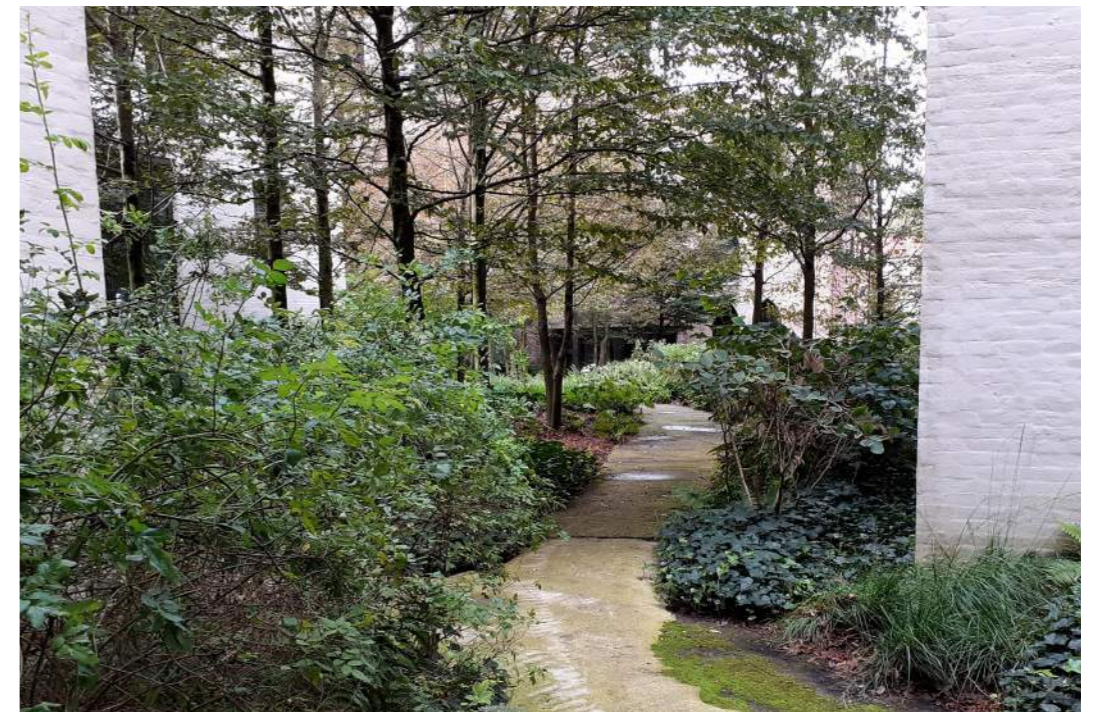
## Groene aankomst west

Het entreeplein aan de westzijde van het Sensoraterrein vormt een groene aankomst en verblijfsplek. Het sluit aan bij het Sluiskwartier qua ruimte. Op het plein komen meerdere routes samen vanuit de Bergsingel, de Sluisstraat en de Raambrug. Ook de route langs het water start op dit plein en leidt naar de zuidzijde van het nieuwe plein.

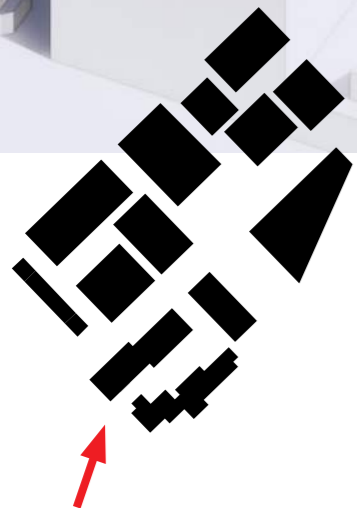
Het plein krijgt een formele uitstraling en biedt veel ruimte aan groen. Het wordt een autovrij plein (met uitzondering van de huidige zes parkeerplaatsen op maaiveld) dat zich richt op verblijven en ontmoeten. De materialisatie van de Raambuurt wordt doorgetrokken als basis. Hierbinnen komen plekken voor verbijzondering in inrichting en materialisatie.



# Voorbeeld uitwerking Singel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel





# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



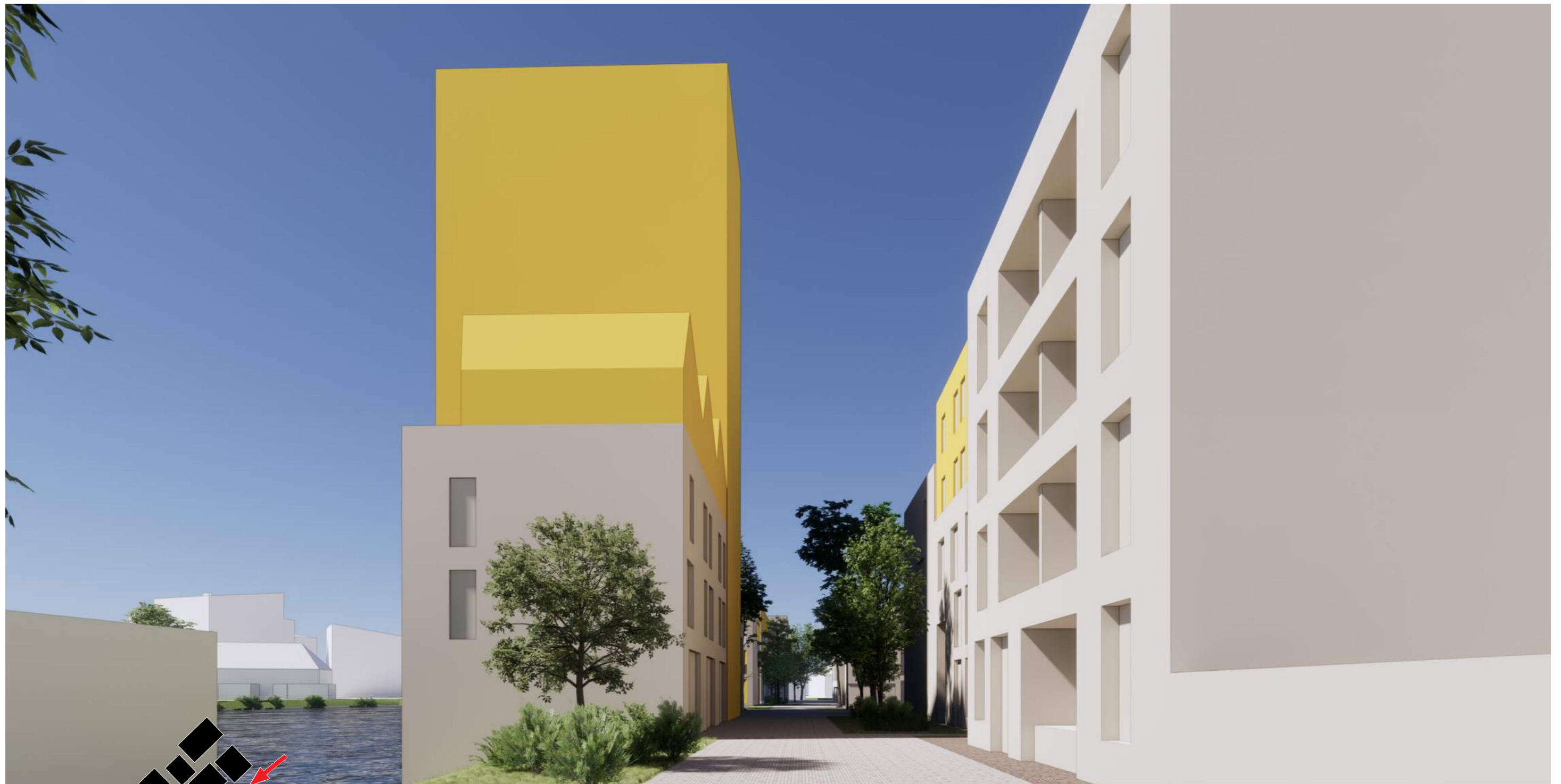
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel

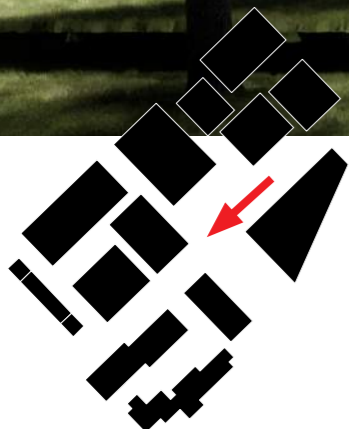




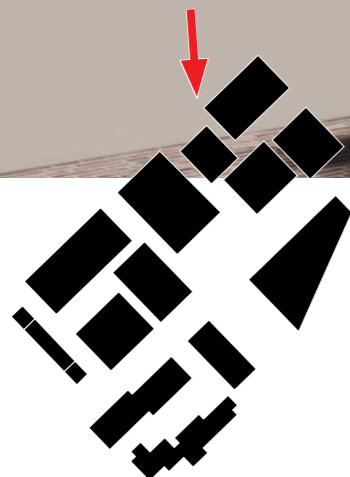
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



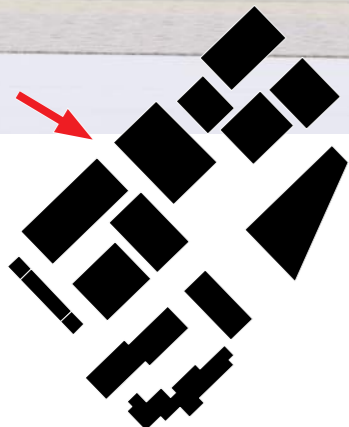
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



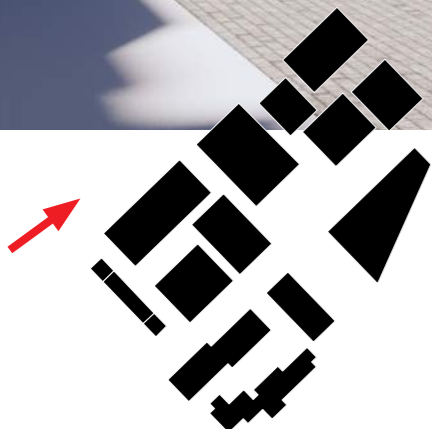
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



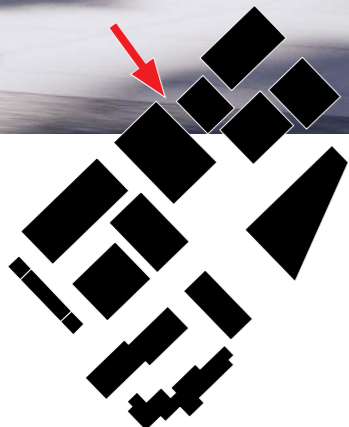
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



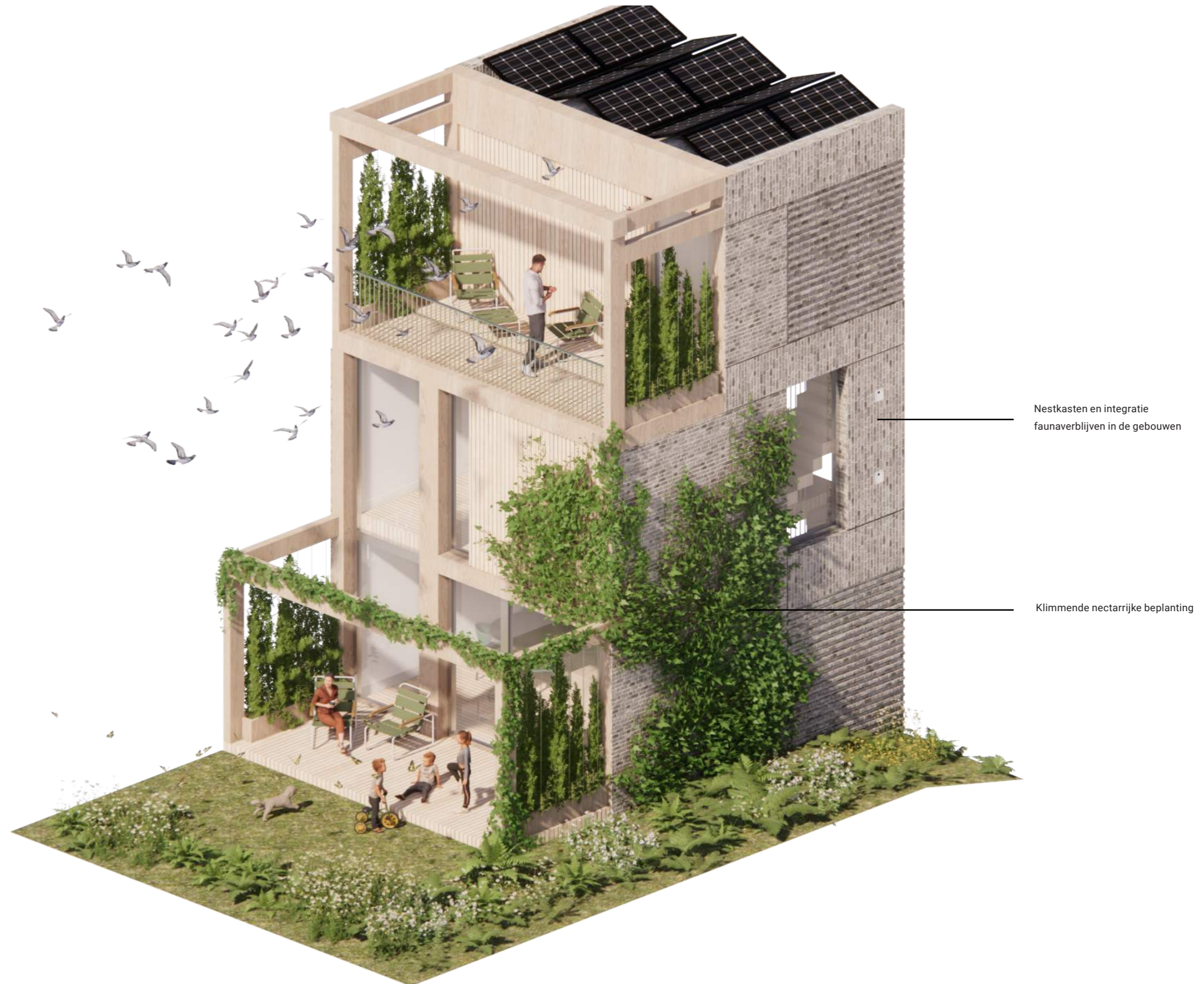
# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



# Voorbeelduitwerking natuur inclusiviteit

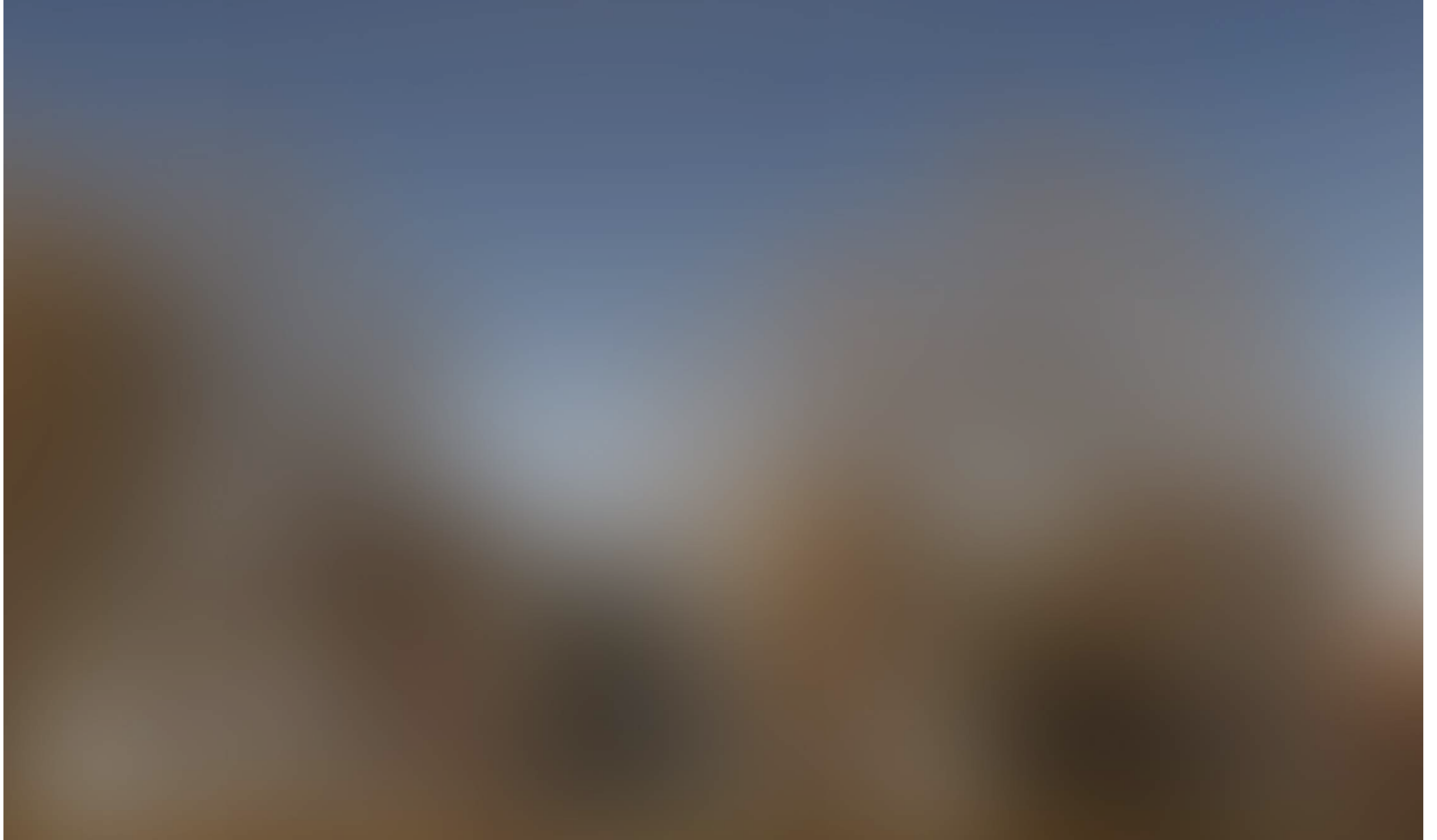


Beeld ter illustratie van natuur inclusiviteit en relatie met de natuur in de omgeving

Karres en Brands  
Landscape  
Architecture  
Urbanism

Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum  
The Netherlands

info@karresenbrands.nl  
karresenbrands.nl







# SENZORA MASTERPLAN

7 April 2022

KARRES  
BRANDS



le Clercq  
planontwikkeling



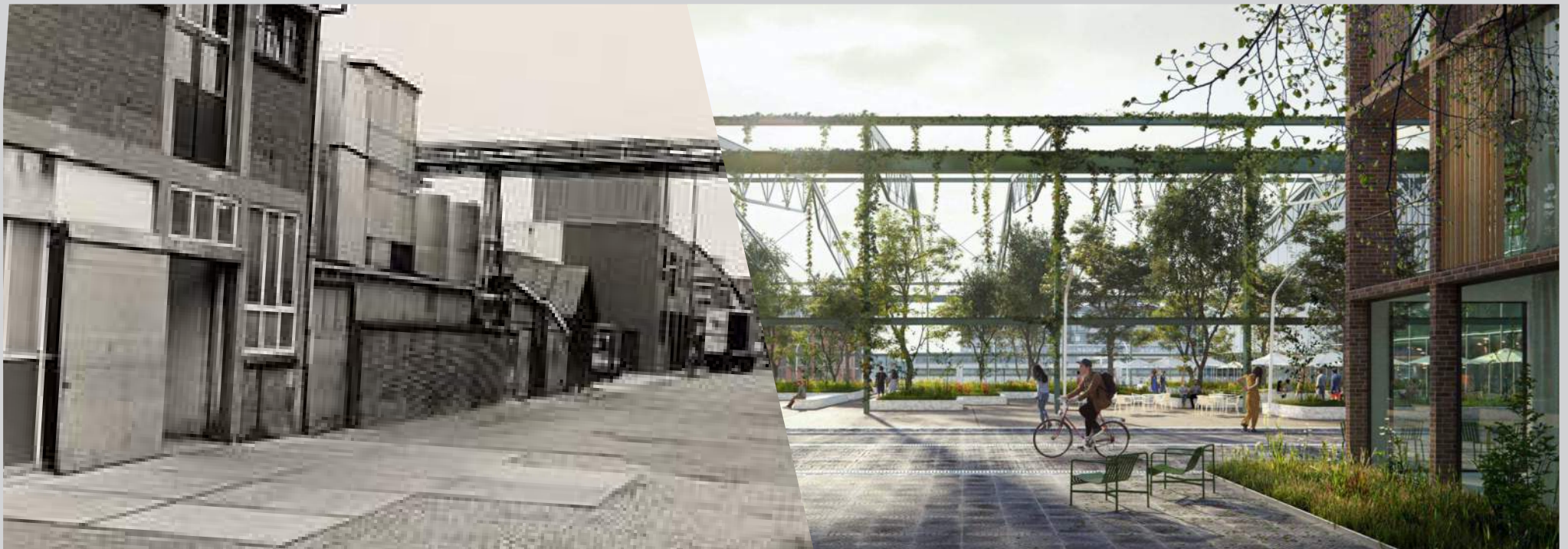
# Inhoud

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>	<b>4. PLANCONCEPT</b>	<b>36</b>
		Raamwerk	38
<b>2. CONTEXT EN ANALYSE</b>	<b>8</b>	Erfgoed als basis	40
Handelingsperspectief	10	Openbare ruimte	46
Verankerd in het stedelijke weefsel	12	Mobiliteit	58
Het verleden	15	Accenten	60
Kenmerken van Senzora	18	Programma	66
Waardering Sensoraterrein	20	Duurzaamheid	68
		Raamwerkplan	72
<b>3. ONTWIKKELPRINCIPES</b>	<b>24</b>	Ruimtelijke opbouw	74
Stedenbouwkundige principes	26	<b>5. VISIE ARCHITECTUUR</b>	<b>80</b>
Onderscheidend woonmilieu, doelgroepen en programma	34	Algemene principes	82
		Erfgoed	86
		Specials aan de singel	87
		<b>6. VOORBEELDUITWERKING ACCENTEN</b>	<b>90</b>
		Accenten	92
		Centraal accent	98
		Bolwerk accent	99
		<b>7. BIJLAGEN</b>	<b>106</b>
		Inventarisatie bestaande gebouwen	
		Technische tekeningen en doorsnedes	
		Civiel- en milieutechnische aspecten	

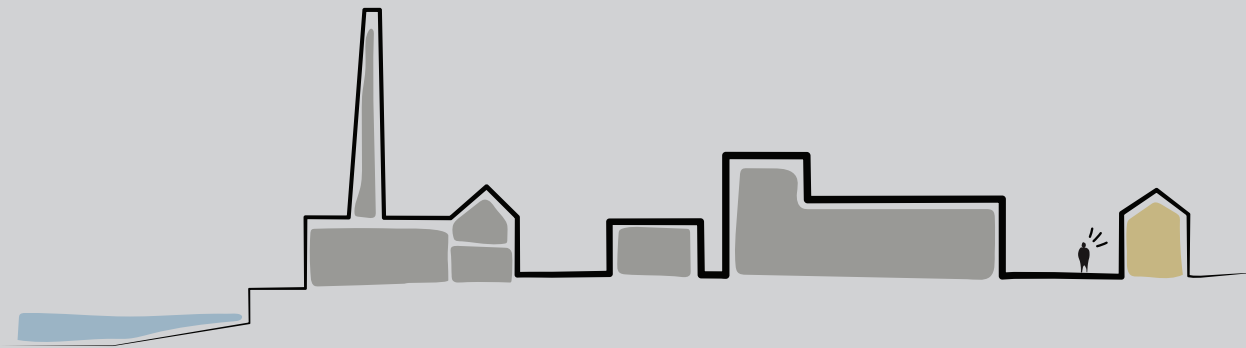
# 1. Inleiding

Een onderscheidende nieuwe woonbuurt, met circa 130 woningen aan het water, in een historisch stuk Deventer, dat is wat de ontwikkeling van het Sensoraterrein biedt. Op het voormalige industrieterrein, gelegen op een van de bolwerken van de stad, komt ruimte voor vernieuwende en ambitieuze woningbouw. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als de vesting en met aandacht

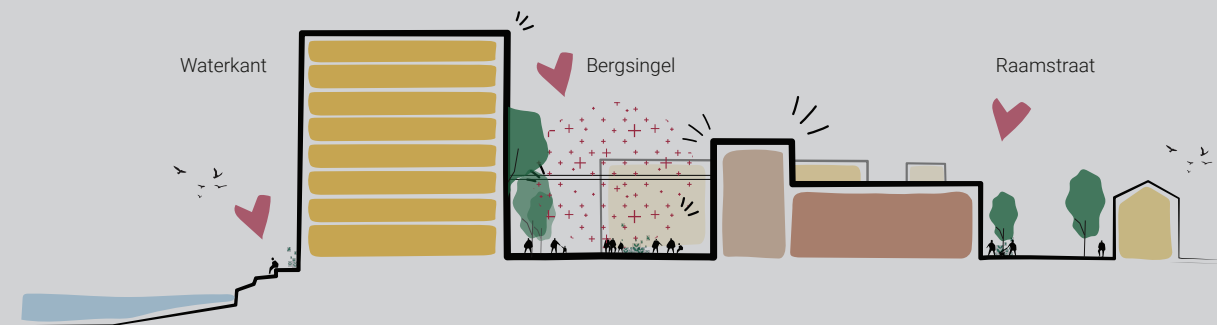
voor groen en verbinding met de stad. Het is de vervolmaking van de ontwikkeling van de Singelzone. De aangrenzende Raambuurt, ook een voormalig industrieterrein, is inmiddels omgetoerd tot een gewilde woonwijk. Ook krijgt de stad hierdoor zijn waterkant op deze plek weer terug.



Impressie Kabelkwartier Delft, Mei Architects;  
een creatief voorbeeld van herontwikkeling op een voormalig industrieel terrein.



Van verlaten industrieterrein naar...



...een buurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert!

## Leeswijzer

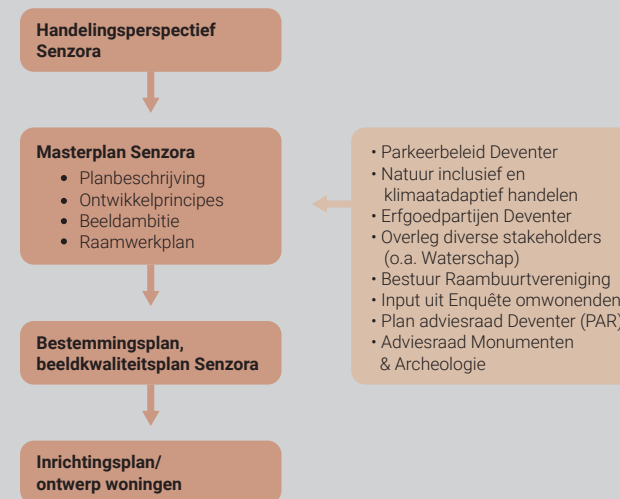
Dit masterplan voor het Sensoraterrein is opgesteld door Le Clercq Planontwikkeling en BPD Ontwikkeling. We leggen hierin de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Sensoraterrein vast. Met deze kaders voor het toekomstige woongebied leggen we principes op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsambitie vast. Het masterplan dient als basis voor het bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven.

Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen ter tafel komen waarin in dit document niet is voorzien. In dit document is geprobeerd dit te ondervangen door ruimte te geven aan de achtergronden van de voorgestelde principes en de ambities te formuleren. Het masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Als eerste gaan we in dit document in op het handelingsperspectief dat de gemeente Deventer heeft opgesteld. Hierin zijn de ambities en eisen voor deze ontwikkellocatie benoemd. Vervolgens omschrijven we de context van het plangebied: welke kenmerken zien we in bebouwing en inrichting en hoe waarderen we die. Deze uitgangspunten leiden tot een planconcept waarin we een aantal belangrijke principes hebben vastgesteld. Op basis van deze principes

verwoorden we vervolgens in de planbeschrijving de stedenbouwkundige opzet. In het laatste hoofdstuk geven we de beeldkwaliteitsambitie van zowel de gebouwde als de openbare ruimte vorm. Om te toetsen of de opgestelde principes en de omvang van het programma ruimtelijk passen, hebben we een proefverkaveling opgesteld. De proefverkaveling is niet een weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling. Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot een uitgesproken duurzame en onderscheidend nieuw onderdeel van de Raambuurt.

## Proces



## Participatie

De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma heeft grote impact op zijn directe omgeving. Deze ontwikkeling geeft nieuwe kansen voor de versterking van de Raambuurt maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen op zullen roepen. Om de transformatie af te stemmen kiezen wij ervoor om een participatieproces op te starten. Dit proces is gericht op de direct-omwonenden van het Sensoraterrein: de Raambuurt en de rand langs de singel van Knutteldorp. Vanaf medio 2020 is door Le Clercq en BPD frequent overleg gevoerd met het bestuur van de Raambuurtvereniging. Het bestuur heeft de gesprekken gevoerd onder embargo. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Naast de input vanuit het bestuur van de Raambuurtvereniging is er in het najaar van 2021 onder de direct-omwonenden en de leden van de Raambuurtvereniging een enquête uitgezet. De enquête heeft circa 150 respondenten opgeleverd en geeft duidelijk inzicht in de wensen van de buurt voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren, het maken van een autoluw gebied, het toevoegen van groen in de buurt, het behoud van het industriële karakter en een duurzame invulling.

De gesprekken met het bestuur van de Raambuurtvereniging en de uitkomsten van de enquête hebben de planvorming op een aantal onderdelen beïnvloed. Zo zijn onder meer de volgende punten aangepast:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwardsstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Vanuit de enquête is ook veel input opgehaald die een plek zal krijgen in de uitwerking in de plannen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De opbrengst gaat niet verloren.

*PM Het concept masterplan wordt nog gepresenteerd aan de direct-omwonenden en de rest van de buurt. Voor deze presentatie en dialoogbijeenkomsten met de omgeving wordt momenteel het Sensorapand ingericht.*

Ook in het vervolgtraject zullen wij contact blijven onderhouden met de buurt om hen goed te blijven informeren en te betrekken bij de verdere planvorming, sloop van panden en realisatie van de nieuwbouw.

De omgeving wordt uitgenodigd mee te denken over het inrichtingsplan van de openbare ruimte, het mobiliteitsplan en het stedenbouwkundige plan. Deze plannen worden uiteindelijk juridisch geborgd in het bestemmingsplan en vergunningen. Voor vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard de formele inspraakprocedure van toepassing bij de gemeente Deventer.

## 2. CONTEXT EN ANALYSE





# Context

Het Sensoracomplex bevindt zich aan de oostzijde van de stad en maakt tegelijkertijd deel uit van de binnenstad, de Singelzone en de Raambuurt. Het is het laatste industriële complex in de Raambuurt, een wijk die de afgelopen jaren succesvol naar woningbouw is getransformeerd. Het gebied dat twintig jaar geleden nog werd gekenmerkt door leegstaande fabrieken, loodsen en silo's is nu een gewilde woonwijk van Deventer geworden.

Het complex bestaat nu uit leegstaande industriële gebouwen van de Sensora. De eerste gebouwen dateren van eind negentiende eeuw, later zijn er allerhande bijgebouwde bouwwerken van latere datum aan toegevoegd.

In 2018 gaf de gemeente Deventer een handelingsperspectief uit voor de herontwikkeling van het Sensoracomplex. Richtinggevend document voor de ontwikkeling is het Handelingsperspectief Sensora-Raambuurt (2018). De drie hoofdambities, met ontwikkeldoelen en aandachtspunten, die hierin zijn beschreven, zijn de volgende. Deze zijn ook de basis voor dit masterplan.

## Doorontwikkelen in historisch perspectief

Er wordt respectvol omgegaan met zichtbare en verborgen sporen uit het verleden. De herontwikkelingsopgave wordt verbonden met de biografie van de plek en het erfgoed. De afwisseling tussen het groene bolwerk en de negentiende-eeuwse industriële bedrijvigheid blijft zichtbaar door de inrichting van de buitenruimte langs de

# Handelingsperspectief

Buitengracht, het industriële karakter van het Sensoracomplex en de herkenbaarheid van het Prinsenbolwerk en de oeverlijn. De locatie wordt een stepping-stone tussen onderscheidende stedelijke milieus door middel van een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en fietsers en een binnenstedelijk woonmilieu.

## Industrieel bolwerk

Kloeke nieuwbouw die met haar korrel, schaal, hoogte en vormgeving refereert aan de huidige industriële bebouwing en inspeelt op het karakter van het gebied: ruw, industrieel, eigzinnig en functioneel. De vernieuwing past in de structuur. Er is balans in de keuze voor nieuwbouw, transformatie en/of behoud van panden, en dus ook tussen vernieuwing en het omgaan met aanwezige waarden, de herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het gehele complex en de leesbaarheid van individuele gebouwen. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt vergroot.

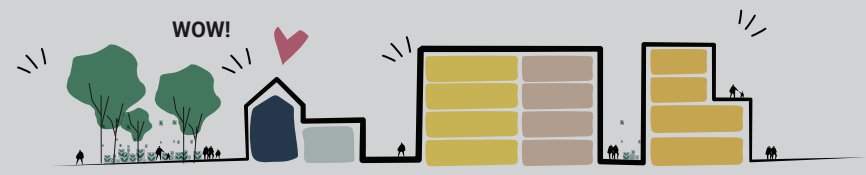
## Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu

Het Sensoracomplex wordt voornamelijk een woonmilieu. Ondersteunend aan een levendige binnenstedelijke woonomgeving is er enige ruimte voor andere functies die de kwaliteiten van het woonmilieu niet onder druk zetten. Er zijn kansen in de combinatie van hergebruik en nieuwbouw. Het

specifieke karakter van de bestaande panden kan ingezet worden om onderscheidende woningtypes te maken en eventuele andere functies een plek te bieden. Er wordt een mix van gestapeld en grondgebonden woningen in diverse prijsklassen gemaakt en er wordt gebouwd voor een breed scala van doelgroepen en woonconcepten. Er is levendigheid en wisselwerking tussen de gebouwen en de buitenruimte.

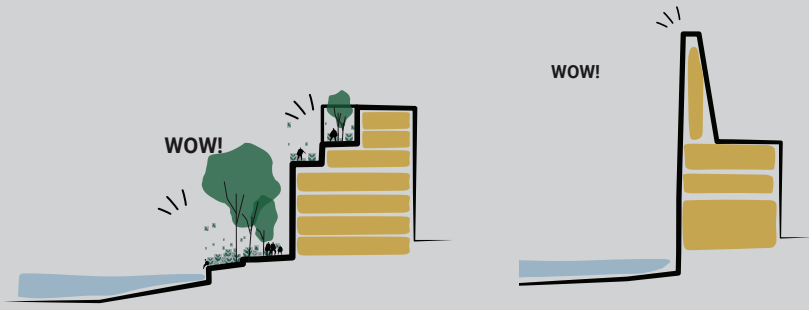
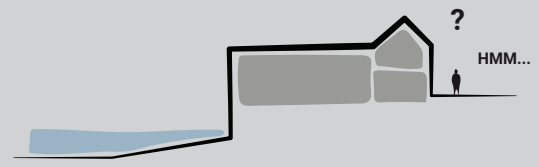


Handelingsperspectief: 'Sluiskom en Buitengracht als verbindend element'



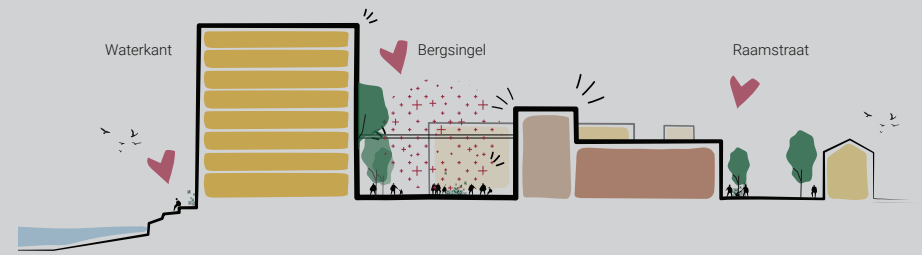
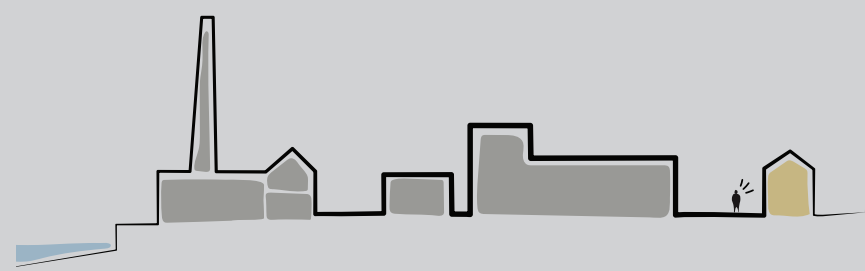
**Doorontwikkelen in historisch perspectief**

*Respectvol omgaan met zichtbare en verborgen sporen uit het verleden.  
De herontwikkelingsopgave wordt vanuit de biografie van de plek en het erfgoed gedefinieerd.*



**Industrieel bolwerk**

*Kloeke nieuwbouw die met haar karakter refereert aan de bestaande industriële bebouwing en een nieuw gezicht van Deventer aan de buitentengracht zichtbaar maakt: ruw en industrieel maar toch groen en toegankelijk*



**Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu**

*Het specifieke karakter van de bestaande panden wordt ingezet om onderscheidende kwaliteiten en woningtypes te maken.*

# Context

De door de gemeente gestelde doelen, verwoord in het handelingsperspectief, hebben wij goed geanalyseerd en vanuit deze analyse hebben wij een visie op de ontwikkeling opgesteld. Uitgangspunt hierbij is de verankering van het Sensoraterrein in het stedelijke weefsel.

1. Bolwerken: het plangebied zal herkenbaar zijn als een van de voormalige vestingwerken door een lommerrijke setting, vormentaal, inrichting en relatie met het water. Er komt een verbinding langs de oever.

2. Stepping-stone tussen twee onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus, het centrum en het Havenkwartier. Sensora vormt een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en/of fietsers langs de Buitengracht middels de uitnodigende en verblijfsgerichte openbare ruimtes. De locatie is onderdeel van de Centrumschil, met grote ontwikkeldynamiek (o.a Sluiskwartier, de Kien, ROTO-locatie e.a. gebieden met grote ontwikkeldynamiek)

# Verankerd in het stedelijke weefsel



1. Bolwerken: Sensora is onderdeel van de voormalige vestingwerken in een lommerrijke setting



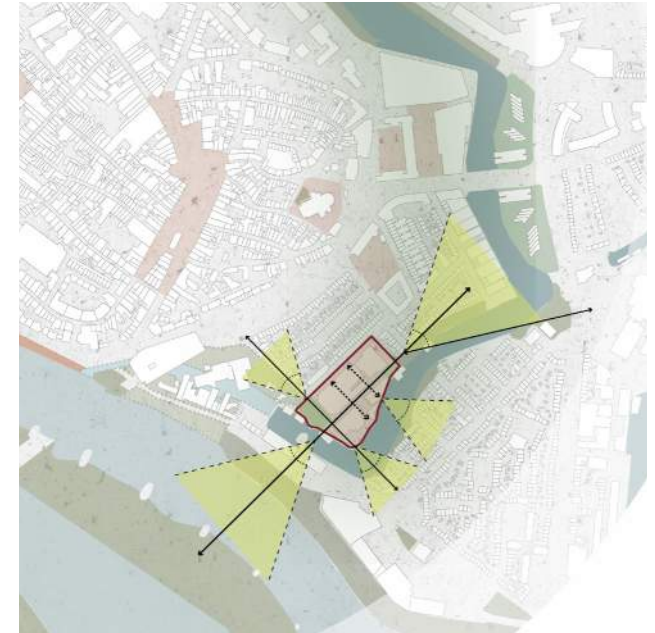
2. Stepping stone en verbindingen

**3. Fijnmazige stedelijke structuur:** het Sensoraterrein wordt met de bestaande stedelijke structuur van de Raambuurt verbonden. Grofweg bestaat de omgeving uit lange lijnen in de oost-westrichting en kortere, onderbroken lijnen in de noord-zuidrichting. Tezamen vormen ze een fijnmazige stedelijke structuur. Door de korte lijnen en kleine blokken zal Sensora bijdragen aan de historische structuur. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt daarmee gegarandeerd.

**4. Visuele relaties:** belangrijk zijn de visuele relaties tussen het gebied en zijn omgeving. Op een aantal punten is er wijds uitzicht op de omgeving vanuit het gebied.



3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties

# Context

## Verankerd in het stedelijke weefsel

**5. Hard en Zacht:** het bolwerk kent twee gezichten, een groen (zeventiende-eeuws) nalatenschap en de hardere kade, die door industriële ontwikkelingen is geïntroduceerd. Deze tweedeling is ook in het gebied te lezen. Senzora biedt de mogelijkheid om een groene zachte waterkant te introduceren als aanvulling op de stenige inrichting van het bolwerk in de Raambuurt.

**6. Formeel en informeel:** de omliggende stedelijke structuur kent een subtiele, maar grote diversiteit aan open ruimtes. Belangrijke verblijfpleinen met ruimte voor spelen en ontmoeting markeren bijzondere plekken in de omgeving. Daarnaast vormen schakelpleinen een belangrijke rol in het definiëren van overgangen, oriëntatie en/of herkenningspunten. Deze hiërarchie aan plekken is cruciaal om een gebied in zijn context te verankeren en om de routes en plekken met elkaar te verbinden.

**7. Raamblok:** een belangrijk kenmerk voor de Raambuurt zijn de lange blokken onderbroken door steegjes of informele padenstructuren. Elk blok heeft een eigen karakteristiek, en bestaat uit een afwisseling van korte en lange blokken.

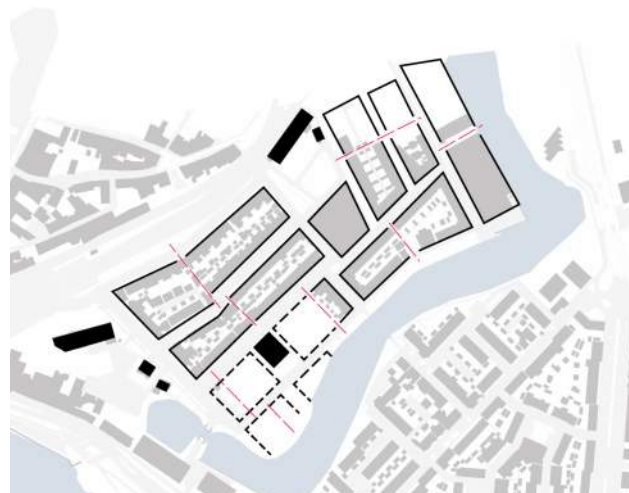
**8. Deventerse specials:** de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



5. Hard en Zacht



6. Formeel en informeel



7. Raam-blok



8. Deventerse specials

# Context

## Locatie in historische context

De Raambuurt heeft zijn naam verkregen van de 'ramen' (rekken) die werden gebruikt om de gevolve (vervilte) lakense stof, die in de stad door het weversgilde werd gemaakt, op te rekken. Het terrein is al op de oudste kaart van Deventer aangeduid als 'Ramen' en ligt dan nog buiten de middeleeuwse stad. Tussen 1597 en 1621 wordt een vesting rond de stad gebouwd, met een bastion (het Prinsbolwerk) op de locatie van die oude Ramen. Die vesting wordt afgebroken zodra in 1874 de vestingwet wordt afgeschaft. Steden mogen vanaf dat moment hun vestingwerken afbreken. Op de locaties van de bolwerken mag nu gebouwd worden, op het Prinsbolwerk komt ruimte voor industrie en handel. Er komt een stoomolieslagerij, een grutterij, een lijnmeelfabriek en een gasfabriek.

In 1916 vestigt Sensora zich in de Raambuurt met een eerste fabrieksgebouw naar ontwerp van J. van Dijk. Dit gebouw aan de Raamstraat is als geheel goed intact gebleven. In de jaren die volgen wordt het hele blok tussen Raamstraat, Sluisstraat en de Buitengracht in gebruik genomen door Sensora. Hierdoor wordt de Bergsingel een conglomeraat aan industriële bouwstijlen die de lange geschiedenis van Sensora weergeeft.

# Het verleden



Kaart Deventer van Blaeu (1649) — Afbeelding van de stad en vesting zoals die onder prins Maurits was ontstaan

# Context

## Senzora

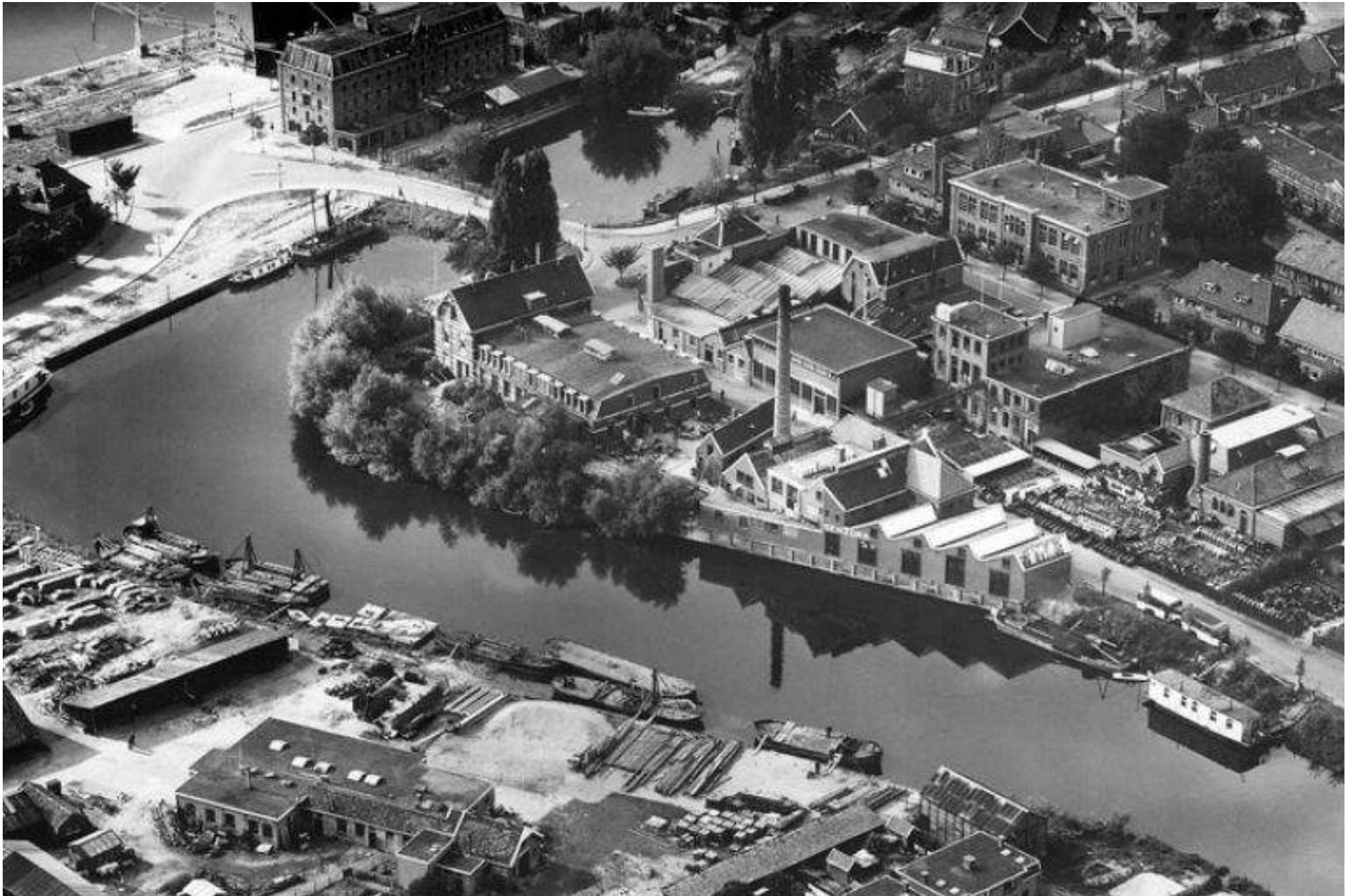
De oprichter van het uiteindelijke Sensora is A.J. Schoemaker die in 1876 een kruidenierswinkel in de binnenstad van Deventer kan overnemen. Ook zijn twee oudste zonen komen aan het begin van de twintigste eeuw in de winkel werken. Al snel komen de productiewerkzaamheden voor zeepoeder op gang en wordt de locatie in de binnenstad te klein. De gebroeders Schoemaker laten daarom aan de Raamstraat een nieuw fabrieksgebouw bouwen. In 1916 begint de productie van zeep, suikerwaren en een koffiebranderij op deze nieuwe locatie. In 1917 wordt de NV Sensora opgericht. De naam komt voort uit de namen Schoemaker en Zonen Raamstraat. Vanaf die periode breidt het bedrijf verder uit aan de Raamstraat en Bergsingel.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog kan Sensora een belangrijke rol spelen voor de gemeenschap. De fabrieksmedewerkers worden vrijgesteld van arbeid in Duitsland. Door te rouleren tussen de afdelingen kunnen alle werknemers in Deventer blijven. De opslagkelder onder het pand aan de Raamstraat biedt bij de bombardementen toevlucht aan de omwonenden. Een gedenksteen in de gevel van het kantoor aan de Bergsingel herinnert daaraan. In 1996 bouwt Sensora een nieuw bedrijfspand op Kloosterlanden en verhuist een groot deel van de productie daarheen. In 2018 verhuizen de laatste productieonderdelen naar deze locatie en is alleen het kantoor nog gevestigd in de Raambuurt.

# Het verleden







# Context

De geschiedenis van de plek, en dan met name het industriële verleden, zijn goed herkenbaar op het Sensoracomplex. Het draagt ook bij aan de identiteit van de buurt. Bij de transformatie van de naastgelegen Raambuurt zijn veel oude fabrieksgebouwen verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Enkele markante pakhuizen zijn bewaard gebleven, waardoor ook de Raambuurt een aantrekkelijk en afwisselend woongebied is geworden.

## Bebouwing

In de loop van de jaren is het Sensoracomplex bijna volledig dichtgegroeid met uitbreidingen, afgezien van de Bergsingel en enkele resterende open ruimtes die willekeurig – zonder stedenbouwkundige reden – zijn ontstaan. Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein.

Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Tussen eerdere en latere panden zijn puin opengemaakt om grotere binnenruimtes te creëren. De binnenwereld van dit complex laat zich dus niet direct lezen van buitenaf. Zo is ook het meest markante gebouw, Raamstraat 10, nauwelijks zichtbaar vanaf de Bergsingel doordat het is ingepakt met bijgebouwen.

# Kenmerken Sensoraterrein



Vogelvluchtfoto bestaande bebouwing



Zicht vanaf de overkant van de singel.



Luchtfoto bestaande bebouwing



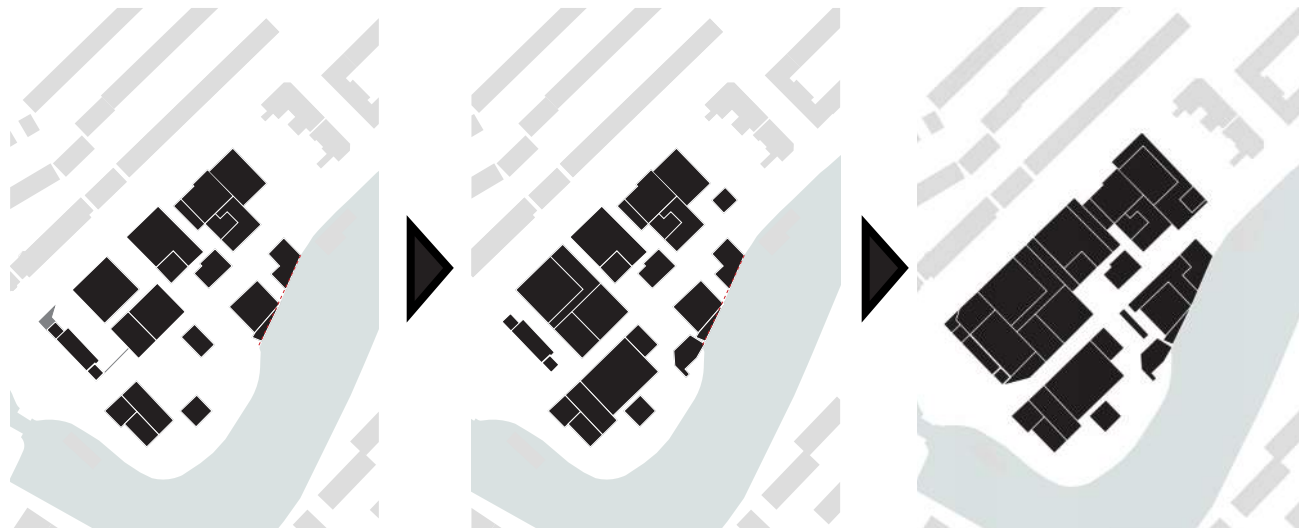
Bergsingel

De bouwhoogtes in het plangebied variëren in beperkte mate. Enkele bouwdelen zijn 13 à 14 meter hoog maar het merendeel is tussen de 8 en 10 meter hoog. De daken zijn voornamelijk plat, afgewisseld met een paar zadeldaken, schilddaken en sheddaken.

### Openbare ruimte

Aan de lijn die het water volgt is het voormalige bolwerk nog te herkennen. Vanaf het water is echter alleen een dichte muur te zien waaraan zijn geschiedenis als ontmanteld bastion nauwelijks afleesbaar is. Er is geen contact tussen het terrein en het water.

De openbare ruimte is hard ingericht en kenmerkt zich door een hoge diversiteit: klinkers van verschillende formaten, kinderkopjes, betontegels en stelconplaten. Groen is vooral aan de waterkant te vinden. Aan de oever staat een viertal zeer volgroeide bomen. Het groen schermt het terrein van de zuid- en westkant af van zijn omgeving.



Ontwikkeling Sensoraterrein door de jaren heen



Huidige structuur opgebouwd uit verschillende type gebouwen uit verschillende tijden



Resterende open ruimtes

# Context

## Een karakteristiek geheel

Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder. Ook wat ons betreft kan deze karakteristieke uitstraling juist een unieke kans bieden voor het maken van een onderscheidend woonmilieu. De 'Senzora-lappendeken' is terug te zien in dit masterplan, met een raamwerk waarin kenmerkende bestaande gebouwen behouden blijven, in combinatie met nieuwbouw. Hierdoor ontstaat een wijk met een eigen karakter, verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer. Maar tevens een nieuw Senzora, levendig en divers, ambitieus en vernieuwend.

## Vanuit het DNA van Senzora

Begin deze eeuw zijn er in de Raambuurt veel nieuwe woningen en appartementen gebouwd. Een aantal parels zoals de Inktfabriek, pakhuis Wijers, ten Hove, de Maalderij en de IJzermolen zijn behouden en daarbij is nieuwbouw toegevoegd op basis van de bestaande structuren. Met dit masterplan zetten wij dit principe voort en maken we dit nog sterker waardoor de historie nog beter afleesbaar is. Naast enkele prachtige parels in combinatie met nieuwbouw met een sterke eigen architectuur, zetten we in op zowel op het behoud van erfgoed als op nieuwbouw vanuit het DNA van de plek ontwikkeld.

# Waardering Sensoraterrein

## Waardering panden

Parallel aan de ontwikkelvisie voor Senzora hebben we voor elk pand of elke gevel van het Sensoracomplex die een cultuurhistorische waarde heeft, een zorgvuldige analyse uitgevoerd en een afweging gemaakt voor mogelijke inpassing ervan in de nieuwe situatie. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat, ook waar de panden omwille van functionele, financiële, esthetische en bouwtechnische argumenten niet in te passen zijn, ze nog steeds een sterk ruimtelijk fundament voor het nieuwe Senzora kunnen vormen.

Daarom zijn de panden niet alleen technisch onderzocht maar ook ruimtelijk en atmosferisch. Elk pand heeft bijzondere kenmerken die ter inspiratie kunnen dienen voor het nieuwe raamwerk of juist voor de verdere uitwerking in architectuur. (In de bijlage is een korte weergave van het onderzoek en kenmerken van elk pand opgenomen.)



Bergsingel 2



Transportband



Sluisstraat 23-25



Raamstraat 10

### Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Raamstraat 2: slopen

Het originele gebouw werd in 1975 helemaal gesloopt en vervangen door een nieuwe hal met een stalen gevel. De waarde van het nieuwe pand zit enkel en alleen in zijn ruimtelijke kenmerken en daarom wordt gekozen voor sloop.

De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.

### Raamstraat 2: slopen

Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig in te passen. Wel wordt de rooilijn teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

### Bergsingel 4: slopen

Dit complex heeft grote ingrijpende wijzigingen ondergaan en is nog maar ten dele origineel. Dit maakt het lastig te transformeren. Wel worden de rooilijnen van het volume aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

### Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Bergsingel 2: slopen

Dit complex bestaat uit twee gedeelten: de fabriek met droogzolder en het kantoor met woonhuis. De aanbouw aan de voorzijde heeft geen waarde behalve de gedenksteen. De bebouwing is in zeer slechte staat en heeft geen monumentale waarde. Bovendien is juist een nieuwe krachtige ingreep nodig om het bolwerk te versterken.

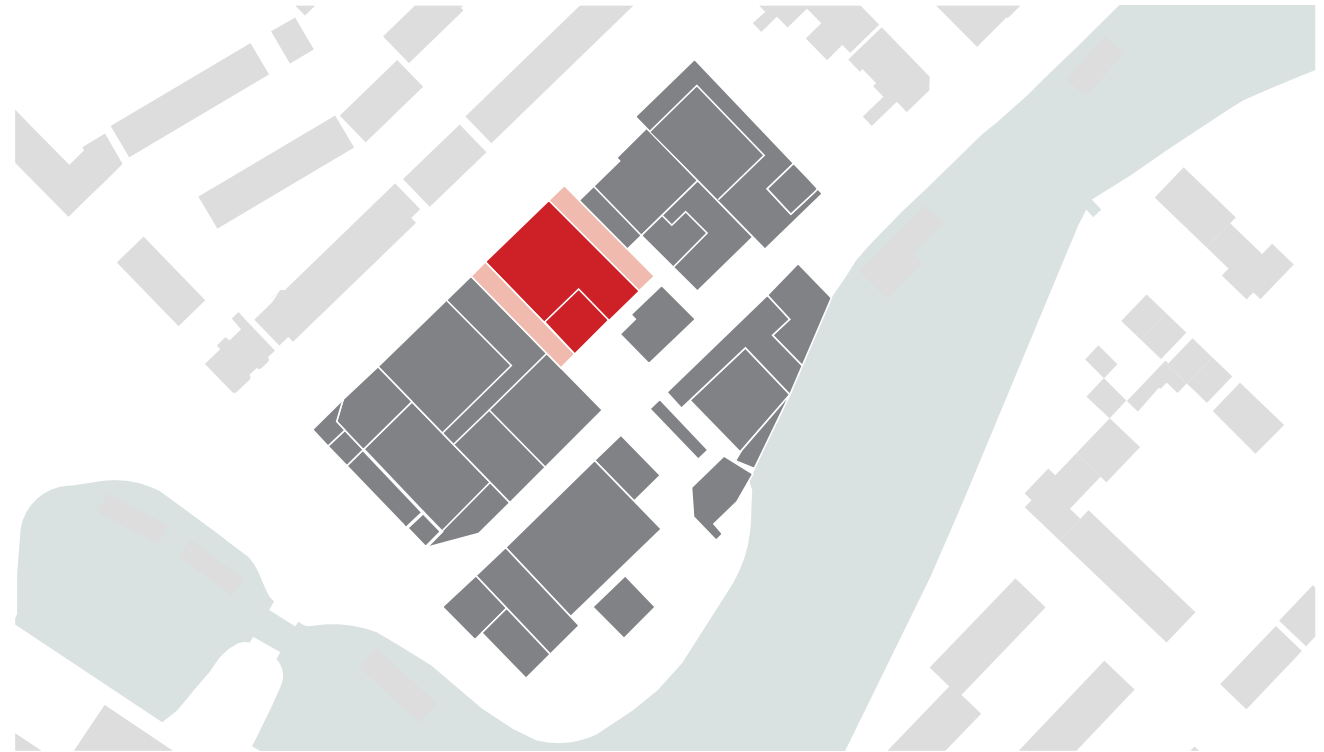
# Context

## Raamstraat 10: behouden als icoon

Dit gebouw is het eerste gebouw dat Senzora liet bouwen in de Raambuurt (1916). In het handelingsperspectief wordt voorgesteld van dit gebouw alleen de voorgevel aan de Raamstraat en het torentje te behouden en van het casco zelf slechts de karakteristieke elementen. Deze zijn er echter niet, het is vooral het casco dat nog origineel is en indruk maakt. Bouwkundig is het gebouw nog in redelijk goede staat, met uitzondering van het dak. Het gebouw en de kelder zijn nog in de oorspronkelijke staat. Met name de achtergevel maakt grote indruk en willen we meer zichtbaar maken.

In de totale stedenbouwkundige setting van de Raambuurt neemt dit pand een centrale plaats in. Het is in zijn geheel zeer goed te restaureren en te transformeren naar kantoorruimte of een publieke functie. Op deze wijze zal het gebouw kunnen functioneren als een stepping-stone naar het Havenkwartier en kan het gebouw als 'nieuwe parel' haar plek gaan innemen in de Raambuurt. De twee aanbouwen aan de zijkanten worden gesloopt en de dichtgemetselde raamopeningen worden weer opengemaakt.

# Waardering Sensoraterrein



# Context

## Sluisstraat 23/25

Dit complex bestaat uit twee gedeelten, het kantoor/woonhuis aan de voorzijde en een drukkerij aan de achterzijde.

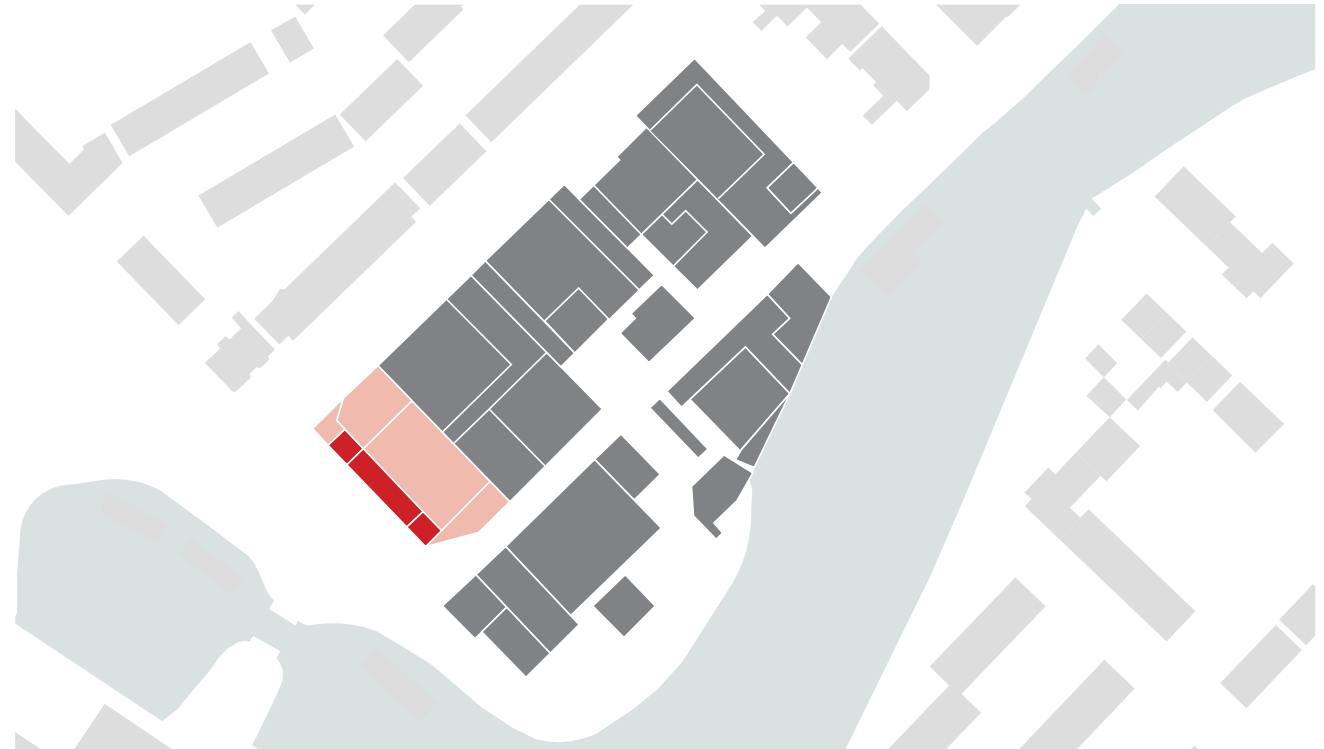
### *Kantoor/woonhuis*

Het kantoor aan de voorzijde is een bijzonder pand, met name door zijn ligging en kleurstelling. Het neemt een heel markante positie in aan de Sluisstraat. De voorgevel was oorspronkelijk schoon metselwerk met aan beide zijkanten een éénlaagse aanbouw. Het gebouw verkeert bouwkundig in een redelijke staat. De oorspronkelijke deuren zijn in het verleden vervangen, ook veel andere oorspronkelijk details zijn in de loop der tijd verloren gegaan. Door de geringe diepte van circa 4 meter is het hoofdgebouw maximaal te transformeren naar 2 woningen of naar een combinatie van wonen en werken. De achtergevel is een gesloten gevel met op de begane grond doorgangen naar de drukkerij. Dit markante gebouw zal straks een prominente plek aan de singel krijgen: een parel in het groen.

### *Drukkerij*

De drukkerij heeft zes stalen gietijzeren kolommen en een sheddak bestaande uit vier gedeelten. De drukkerij is niet te verbouwen naar woningen zonder het verlies van de sheddaken, vanwege brandveiligheid en bruikbaarheid. Er zijn echter goede mogelijkheden om de gietijzeren kolommen elders zichtbaar in het plan in te passen.

# Waardering Sensoraterrein



# 3. ONTWIKKELPRINCIPES





# Ontwikkelprincipes

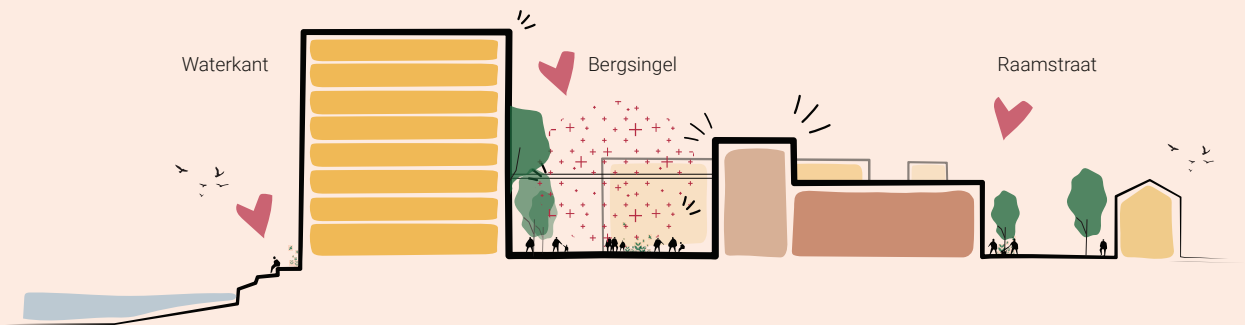
Dit masterplan verwoordt en verbeeldt de ambitie voor de transformatie van Sensora tot een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat. Hier zal ruimte zijn voor een diversiteit aan woningen voor mensen die graag in de stad wonen én zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

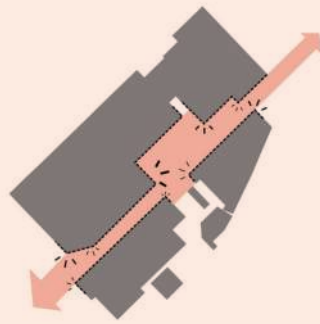
Het masterplan vormt het startpunt voor de ontwikkeling van de transformatie van dit industrieterrein naar een onderscheidend woonmilieu, waarin naast diversiteit in woontypologie ook op kleine schaal voorzieningen worden gerealiseerd.

Het masterplan combineert de ambitie om bij te dragen aan de woningbouwopgave van Deventer met de opgave een stuk stad te maken dat open en aantrekkelijk is voor alle Deventenaren.

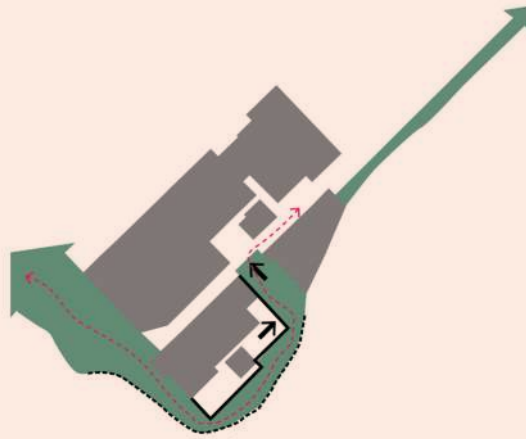
Daarnaast is zijn ligging aan de rand van de binnenstad sterk bepalend voor de kwaliteiten die gerealiseerd worden, zoals de leesbaarheid van historie, de bereikbaarheid en de vergroening. Daarom is er in het plan veel aandacht voor de openbare ruimte, structuur en erfgoed. Het masterplan geeft geen definitief eindbeeld maar schetst zorgvuldig geformuleerde ontwikkelprincipes voor verdere uitwerking. Met de flexibiliteit van dit plan kunnen alle betrokken partijen vervolgens verdere of andere stappen nemen in het ontwikkelingsproces.

# Stedenbouwkundige principes





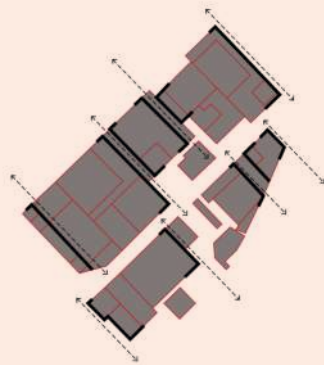
1. Bergsingel  
Levendige ruggengraat



2. Bolwerk  
Groen, blauw en toegankelijk



3. Raamstraat  
Informele woonstraat



4. Korrel  
Ensembles op het Sensoratapijt



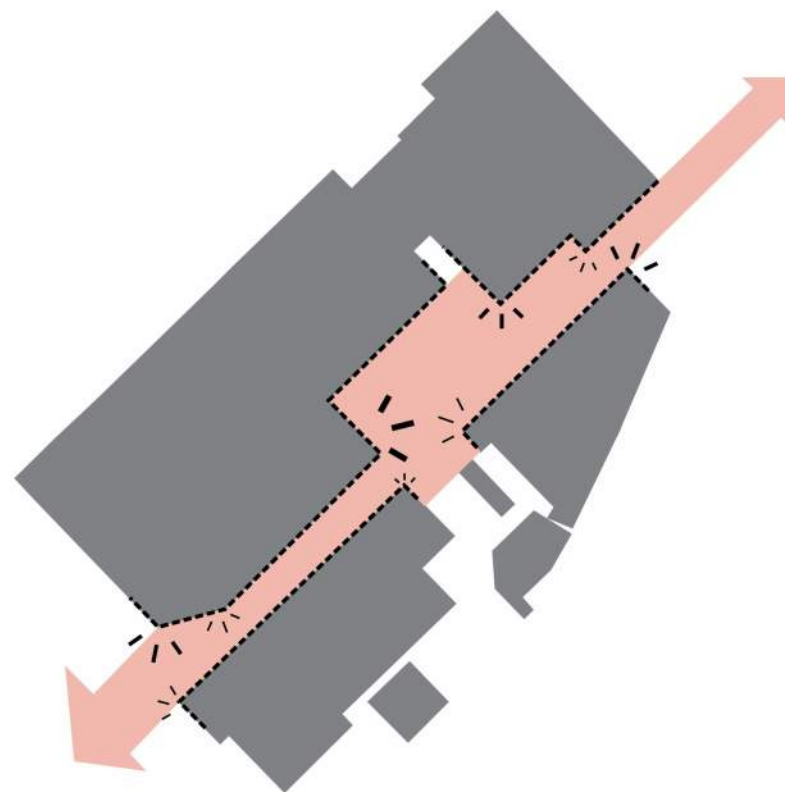
5. Plekken  
Herkenbare openbare ruimte

## 1. Bergsingel

### *Een levendige ruggengraat*

De Bergsingel is een voortzetting van de kwaliteiten in de Raambuurt. We introduceren setbacks in de gevels, waardoor de Bergsingel geen klassiek straatbeeld krijgt, maar er juist variatie ontstaat in ruimtelijke beleving. Door de terugliggende rooilijnen ontstaan bijzondere bebouwingshoeken en randen, die extra aandacht verdienen in de verdere uitwerking. De Bergsingel verbindt de singel aan zowel de oost- als de westzijde en vormt daarmee een ruggengraat voor het plangebied.

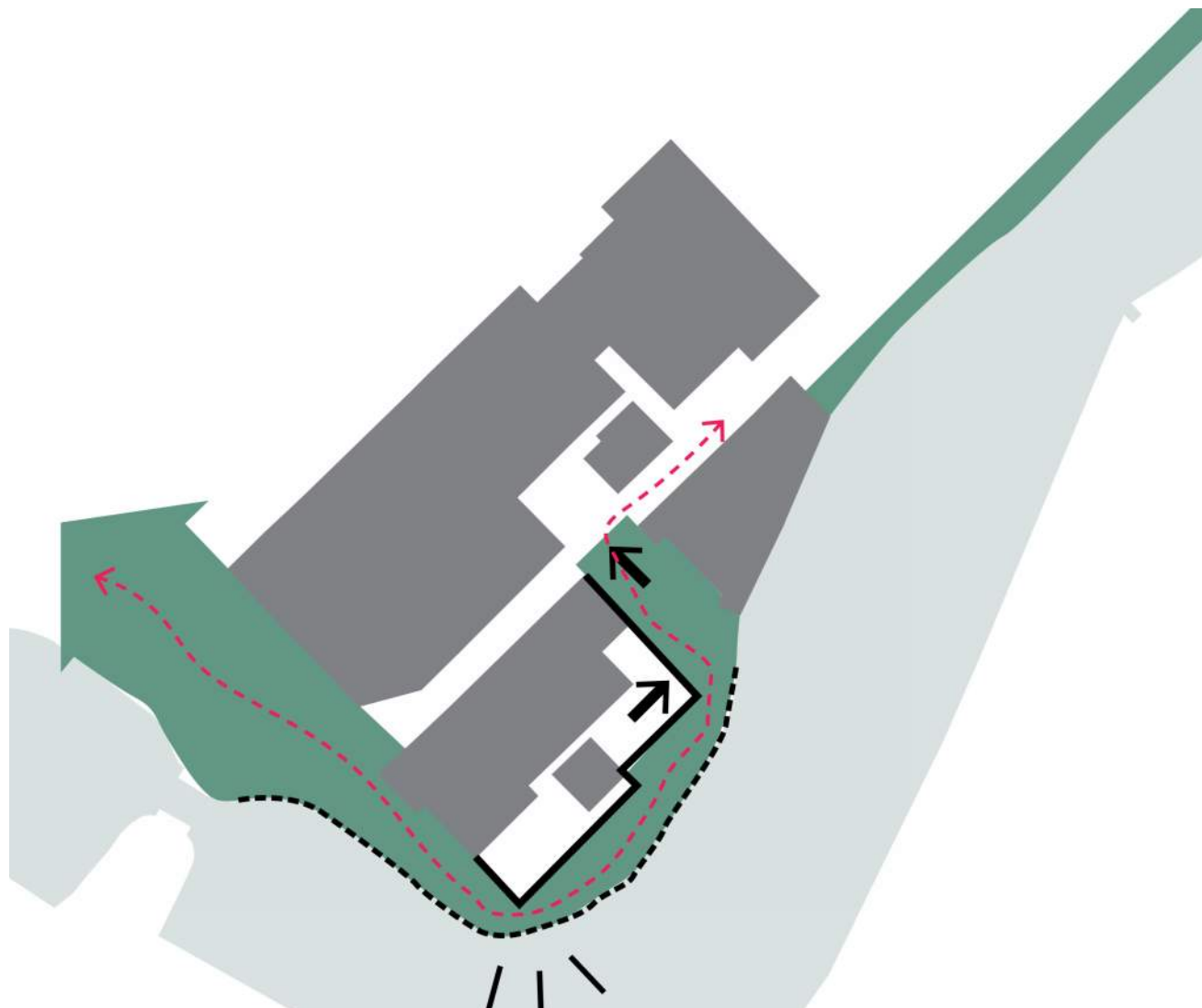
De bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen altijd in directe verbinding met de Bergsingel.



## 2. Bolwerk

### *Groen, blauw en toegankelijk*

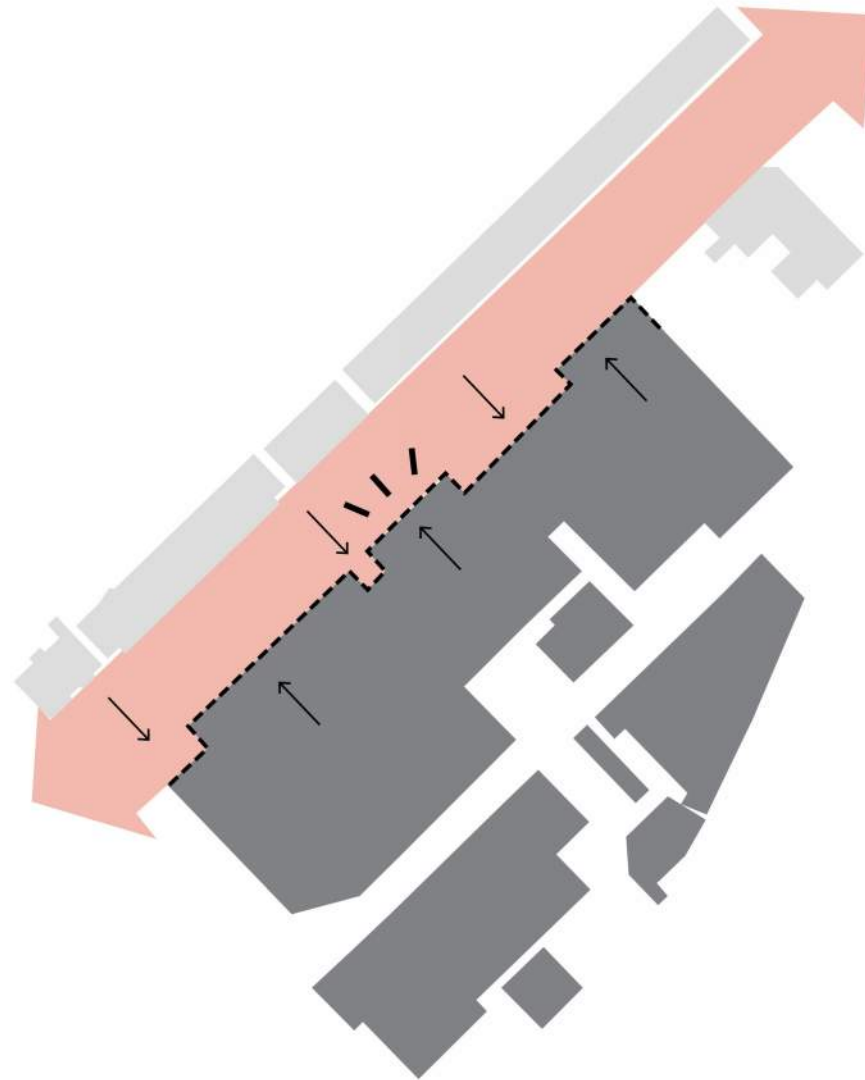
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en ervaarbaar is. Op een informele manier word je vanuit het plangebied hiernaartoe getrokken en voel je dat dit onderdeel is van een groter systeem en van de historie van de stad.



### 3. Raamstraat

#### *Een informele woonstraat*

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat. Wij stellen voor om hier geen harde rooilijn te maken, maar een versprongen rooilijn, om zo de natuurlijke opbouw van het Sensoraterrein zichtbaar te maken. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.



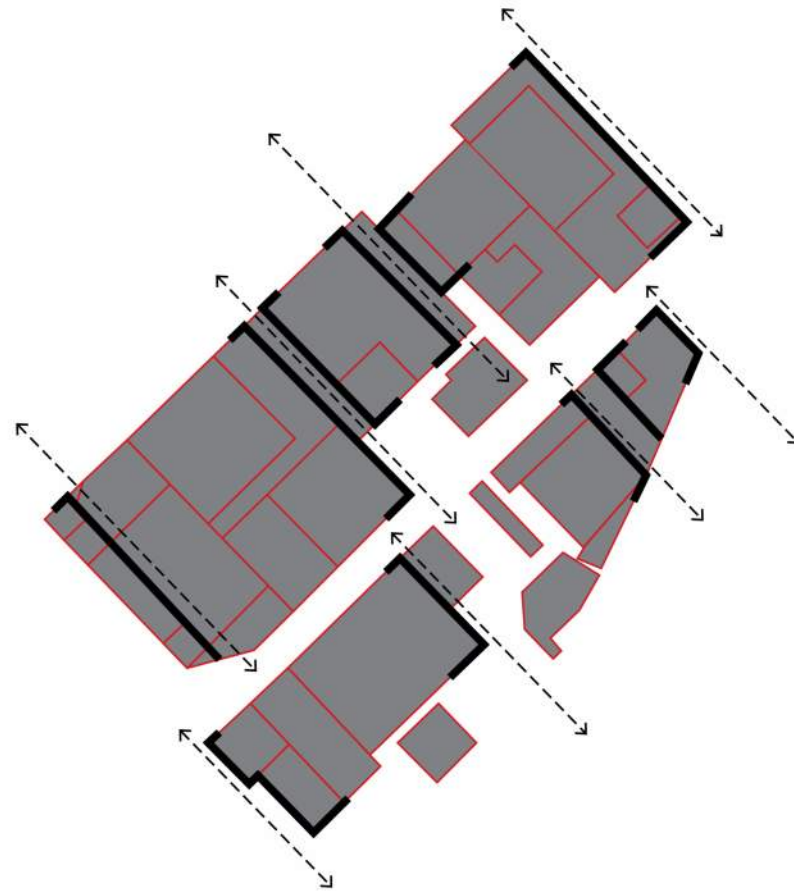
#### 4. Korrel

##### *Ensembles op het Sensoratapijt*

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. Wij willen de kleinschaligere korrel terugbrengen door de bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan wat de ruimtelijkheid ten goede komt. De nieuwe stedenbouwkundige korrel sluit beter aan bij de menselijke maat en schaal, en draagt bij aan de kwaliteiten van dit gebied.

Het Sensorapand (Raamstraat 10) komt weer los in de ruimte te staan en is beter zichtbaar als parel van de buurt.

De nieuw ontstane ruimtes zullen de toegankelijkheid naar de singel verbeteren.

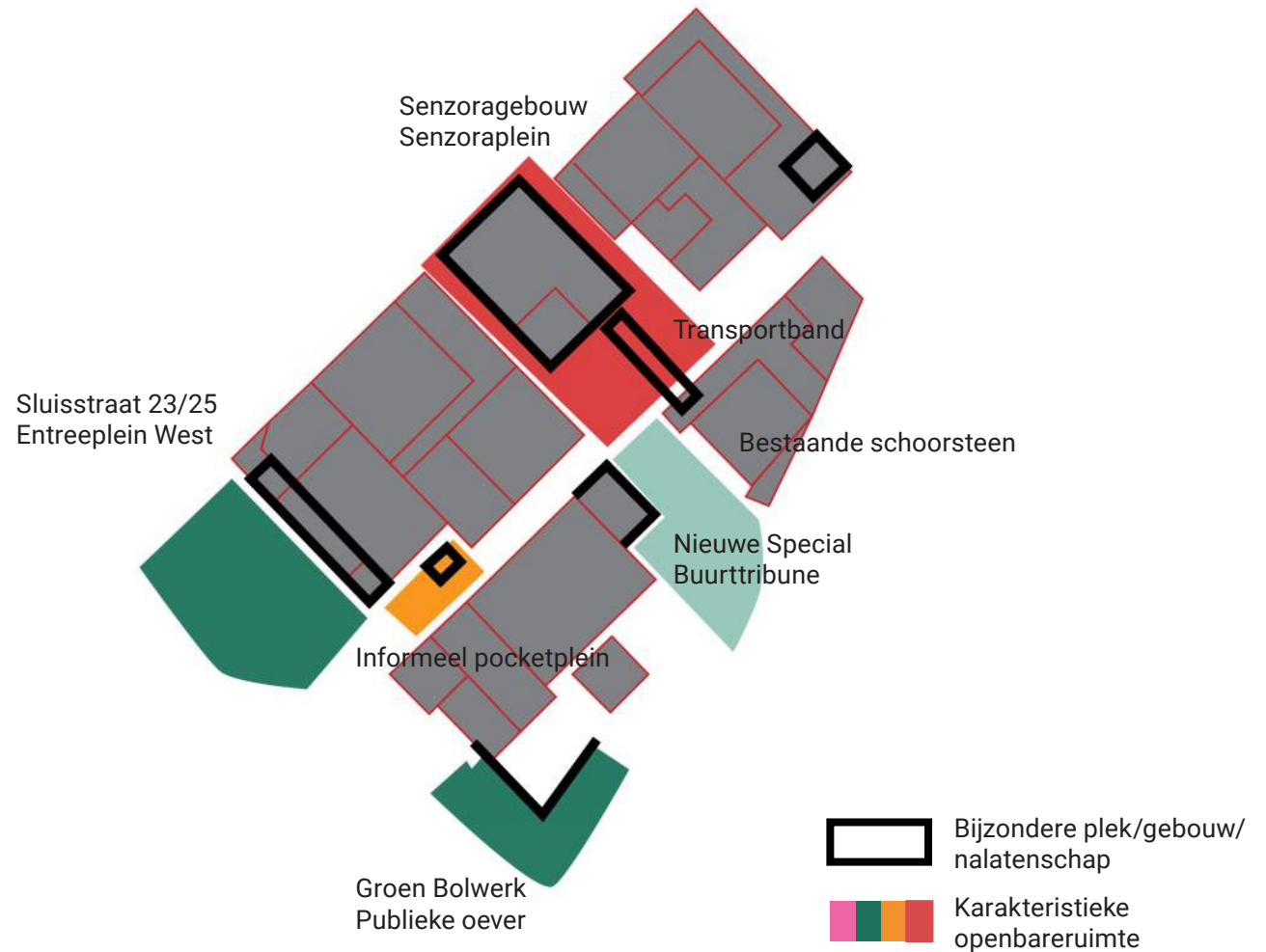


## 5. Plekken

### *Herkenbare openbare ruimte*

Bijzondere plekken in het plan maken we zichtbaar door middel van buitenruimtes. Deze reageren op een bijzondere kwaliteit (singel) of op bijzondere gebouwen (Senzorapand).

De diverse ruimtes zijn een voortzetting van de verblijfs- en schakelpleinen in de omgeving en verbinden op een vanzelfsprekende manier Senzora met de Bergsingel en het Sluiskwartier. Elke openbare ruimte krijgt zijn eigen subtiele karakter in relatie tot zijn context. Op deze manier wordt Senzora stevig verankerd in zijn omgeving.







# Ontwikkelprincipes

Deventer groeit! Naar verwachting zal de stad in 2030 ongeveer 105.000 inwoners tellen en groeit het aantal huishoudens met maar liefst 2.000 (4,5%). De meeste groei zit bij het aantal stellen zonder kinderen en vooral bij het aantal alleenstaanden.

Deventer heeft de afgelopen decennia vooral wijken aan de rand van de stad ontwikkeld en kan daar op basis van bestaande plannen nog eens 3.000 woningen bouwen. Een totale nieuwbouwproductie van 6.000 woningen in de bestaande stad én daarbuiten lijkt, mede in het licht van de woningbouwprioritering, realistisch. Hiermee is er binnenstedelijk nog een opgave van 3.000 woningen.

Bij nieuwbouw creëert de kwaliteit en identiteit van de plek de vraag van woningzoekenden. In Deventer wordt nadrukkelijk een beroep gedaan op de markt om variatie te bieden aan de verschillende types huishoudens, generaties, woonwensen en inkomens. De schil rond de binnenstad biedt kansen om bijzondere kleinstedelijke woonmilieus, ook in combinatie met werken, toe te voegen. Met het Sensoraterrein is er de ambitie een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat te creëren. Een gebied dat ruimte biedt aan een diversiteit aan woningen, werk- en atelierruimtes in de plint en plekken om te ontspannen. Gericht op mensen die een voorkeur hebben voor het stadse leven en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

Om inzicht te krijgen in de potentiële doelgroepen voor Sensora hebben wij een marktonderzoek

# Onderscheidend woonmilieu, doelgroepen, programma

uitgevoerd. In het centrum van Deventer wonen nu voornamelijk alleenstaanden en stellen. De komende jaren wordt de vraag naar woningen in centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus groter dan het aanbod. Om een levendig en gemengd woonmilieu te creëren is een combinatie van jonge professionals, creatieve stedelingen, stadse gezinnen en vitale senioren het meest kansrijk. Deze mix brengt tevens meer diversiteit in de leeftijdsopbouw van de wijk. Wanneer we deze groepen naar het Sensoraterrein weten te trekken komt er meer variatie aan doelgroepen in de binnenstad van Deventer. Daarnaast zetten we in op een woonmilieu waar sociaal bewustzijn en individuele ambitie hand in hand gaan. Waar mensen kunnen samenleven op een eigentijdse vernieuwende manier. Waar ze zich verbonden voelen terwijl er toch alle ruimte is voor hun individuele behoeften. Waar het Sensorapand en het plein een centrale plek vormen voor een ongedwongen ontmoeting.

In Deventer neemt het aandeel hoogopgeleiden toe. Daarnaast is er een grote groep 55+'ers die na hun gezinsfase weer graag terug willen naar de binnenstad. Door van Sensora een intiem kleinschalig woonmilieu te maken, kunnen we deze midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad binden. Ook kunnen we andere woonproducten aanbieden die bij deze doelgroepen passen. Daarnaast zetten we ook in op een aandeel sociale huur en vrije sectorhuur, vanuit de wens van een ongedeelde samenleving.

Een onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor deze mix aan stadse doelgroepen vraagt om specifieke woonproducten. Een fors gedeelte van de woningen op het Sensoraterrein is grondgebonden. We voorzien een verdeling van stadswoningen (3- en 4-laags, al dan niet met werkruimte), beneden- en bovenwoningen, lofts en een gevarieerd appartementenaanbod. Door het historische en industriële karakter van het terrein te omarmen, dat op een eigentijdse manier te vertalen en door bij te dragen aan de sociale verbondenheid in de buurt en de stad, verzorgen we een onderscheidende toevoeging van woningen aan de stad Deventer.



vitale senioren



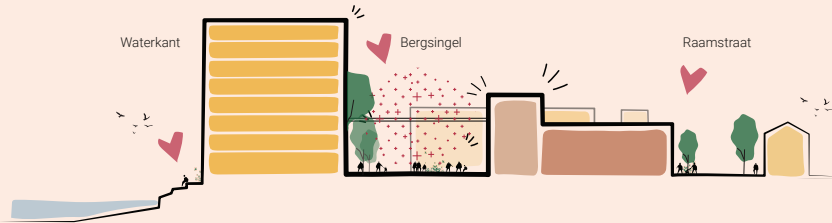
jonge professionals



stadse gezinnen



stadse gezinnen



creatieve stedelingen



kangoeroe gezinnen



jongeren



stadse gezinnen



vitale senioren

# 4. PLANCONCEPT



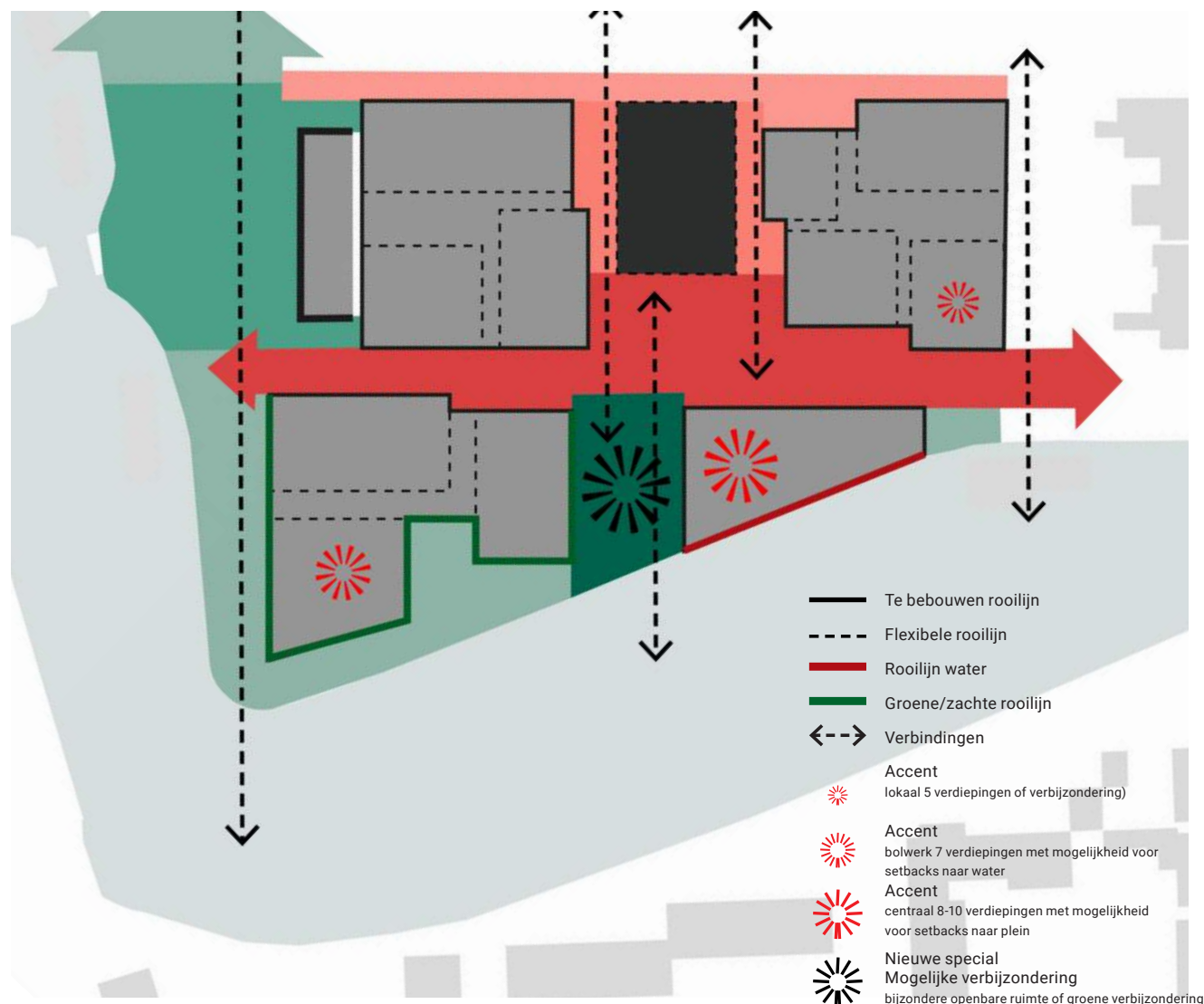
# Planconcept

Dit masterplan voorziet in een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat op het Sensoraterrein dat ruimte biedt aan een diversiteit aan woningen voor mensen die een voorkeur hebben voor stadswonen en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

Het stedenbouwkundige concept is gebaseerd op de hiervoor besproken principes. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Qua ruimtelijkheid volgt de nieuwbouw de richting en de vorm van het oude industriecomplex. Gebruikmaken van geschiedenis leidt echter niet automatisch tot historiserend ontwerp, wat ons betreft is herinterpretatie de sleutel tot een boeiende transformatie. Zo doet het nieuwe Sensora recht aan historie en heden en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

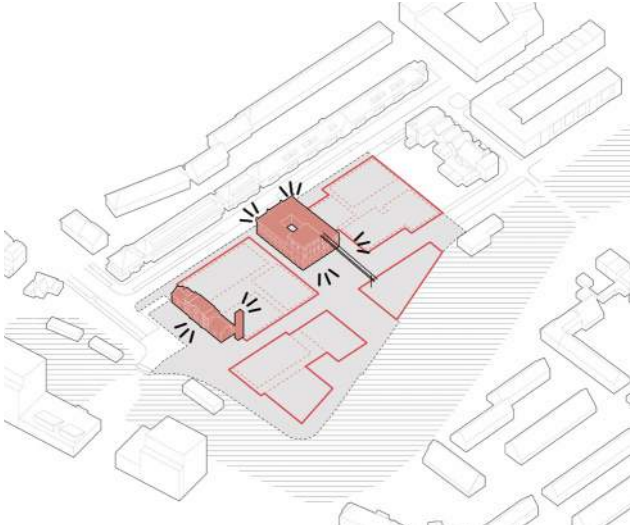
We hebben in ons ontwerp aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerpingrediënten van de omgeving. Net als de vroegere industriële complexen is het plan zeer gevarieerd en divers opgebouwd maar tegelijkertijd wordt het een helder leesbaar stuk stad. De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. De sporen van het bolwerk komen terug in de groene waterrand. Op visueel-strategische punten komen hoogteaccenten.

# Raamwerk

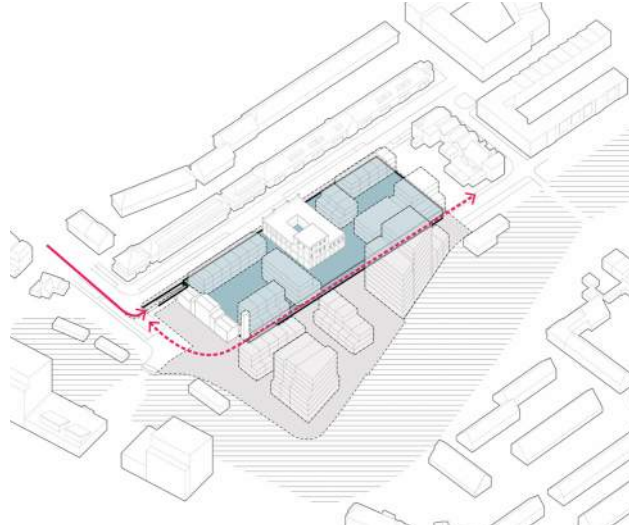


# Planconcept

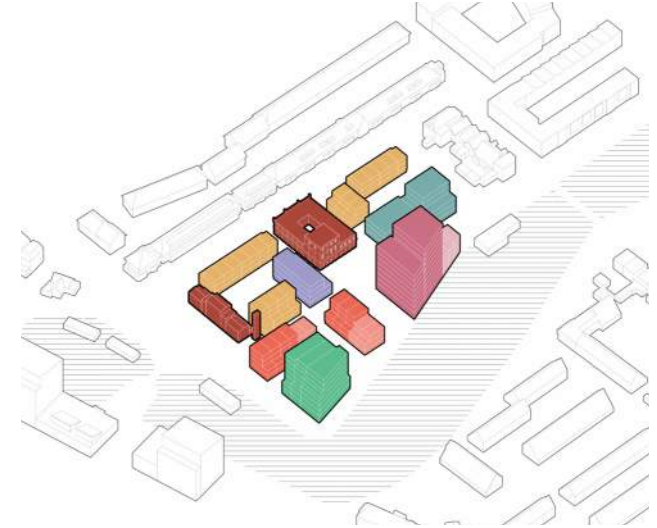
# Planbeschrijving per thema



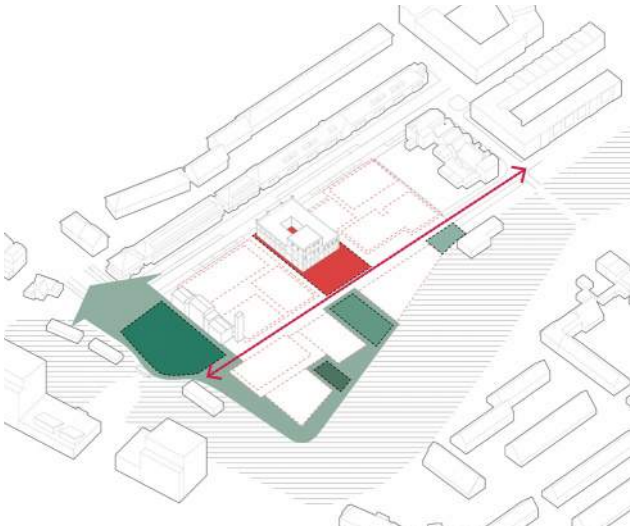
1. Erfgoed als basis



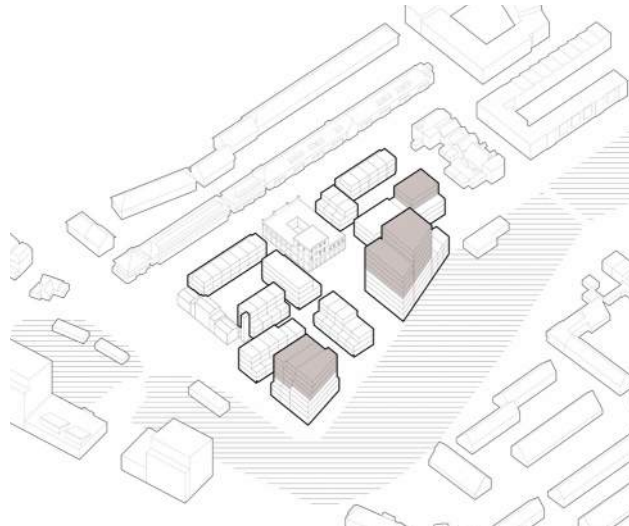
3. Mobiliteitsconcept



5. Programma



2. Openbare ruimte en groen



4. Accenten



6. Duurzaamheid

# Planconcept

• Dit masterplan is in hoge mate gestoeld op de historische identiteit van het terrein. Dit ondanks het feit dat het plangebied geen deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht van Deventer en geen van de bestaande gebouwen in het plangebied een status als gemeentelijk of rijksmonument heeft. Het uitgangspunt is dat er een nieuwe bewoonbare buurt ontstaat die op verschillende manieren verwijst naar het verleden.

Dat wordt via de volgende lagen gedaan:

- stedenbouw/openbare ruimte waarbij de lappendekenstructuur als identiteitsdrager wordt ingezet;
- groen/water door het zichtbaar maken van het bolwerk en het bereikbaar maken van het water;
- materialisatie/symboliek door verwijzing in naamgeving, behoud van gedenksteden en robuuste materialen;
- architectuur waarbij zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing exponenten zijn van het industriële verleden.

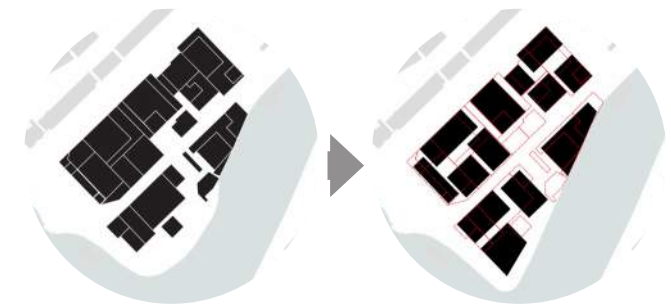
# Erfgoed als basis

## Stedenbouw: structuur als identiteit

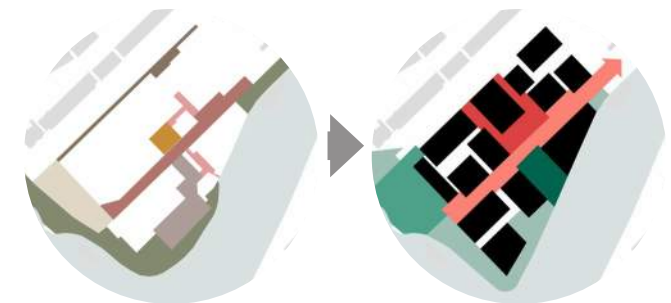
De organische groei van het Sensoracomplex is zichtbaar in de grillige morfologie. De fabriek is een mozaïek van gebouwde en open delen. Aan het begin van de vorige eeuw was de balans tussen open en dicht sterker, maar in de loop der tijd is het complex verder dichtgeslibd. Deze diversiteit van open en dicht zullen we terugbrengen in de vormen van gebouwen en ruimtes, door in de lappendeken van gebouwen te snijden tot er een goed doorwaadbare structuur ontstaat.

De speelse afwisseling van open en dichte ruimtes maken het complex beleefbaar als ware het het oude Sensoracomplex. Aan de Bergsingel zullen deze ruimtes opeenvolgend te benaderen zijn. Deze karakteristieke lappendeken biedt een unieke kans voor het maken van een onderscheidend woonmilieu.

In de nieuwe opzet voor het Sensoracomplex kunnen alle bewoners en bezoekers van de Raambuurt van de nieuwe routes en pleinen profiteren. Met name de volledige bereikbaarheid van de waterkant is een aanwinst voor de buurt en de alle andere inwoners van Deventer.

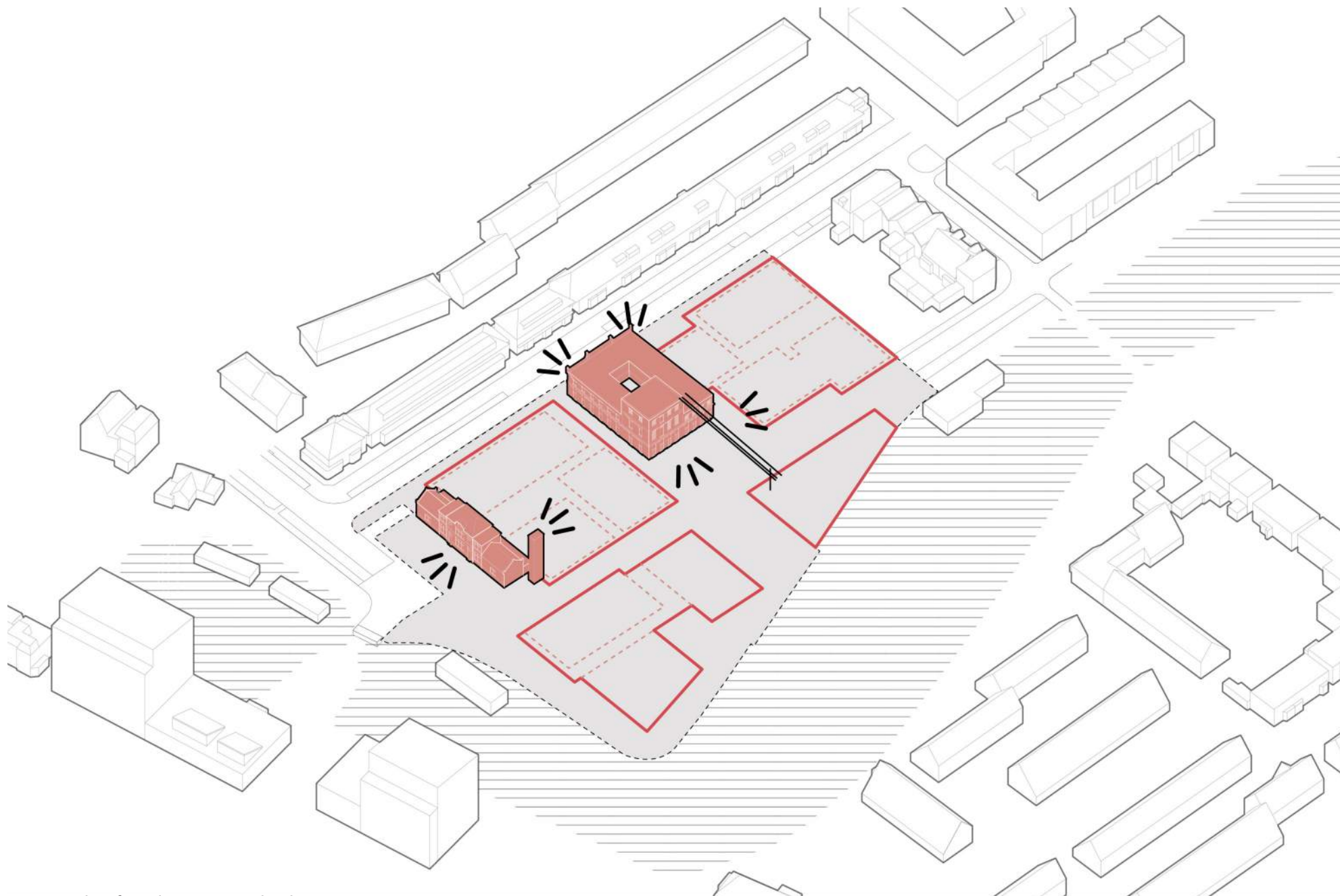


Massa



Ruimte





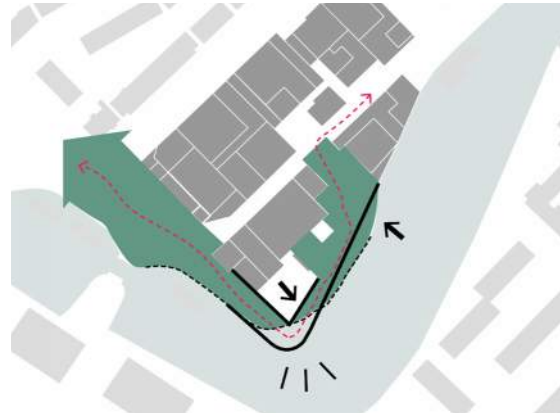
Raamwerk erfgoed: structuur als identiteit

# Planconcept

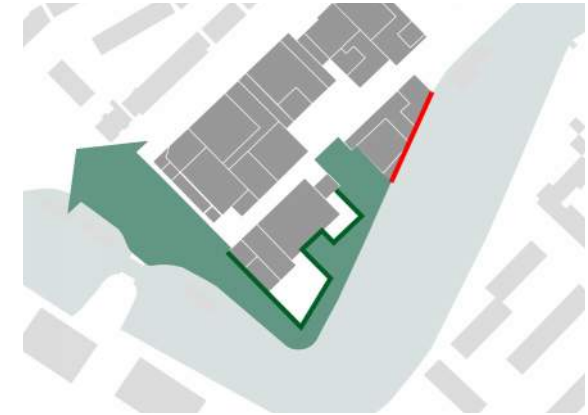
# Erfgoed als basis

## Groen en water: het bolwerk weer zichtbaar

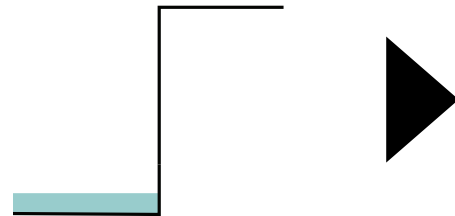
Een belangrijke ingreep bestaat uit het zichtbaar en bereikbaar maken van de Buitengracht. In het onderliggende plan wordt de waterkant weer een plek om te verblijven en rond te lopen. Zowel de industriële waterkant als de zachte, groene bolwerken zijn voor ons inspiratie voor de herinrichting. Het een kenmerkt zich door harde kades met scherpe randen, het andere door glooiende oevers en beplanting. Wij willen dat terug laten keren in een kenmerkende tweedeling in het gebied, met een cluster direct aan het water, geïnspireerd door de industriële kade, en met een groene overgang als referentie naar de zachte, groene bolwerken.



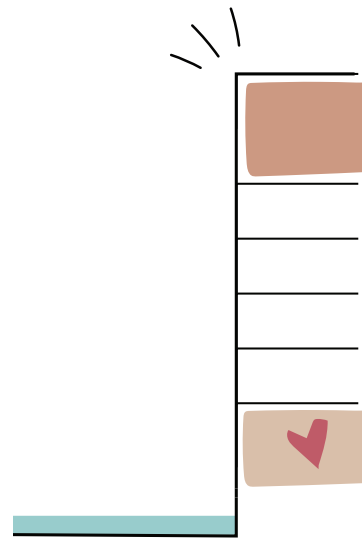
Principe oeveraanpassing en compensatie op eigen terrein



Twee rooilijnen: een harde rooilijn geïnspireerd door industrie en een zacht groen bolwerk met bijzondere typologie.



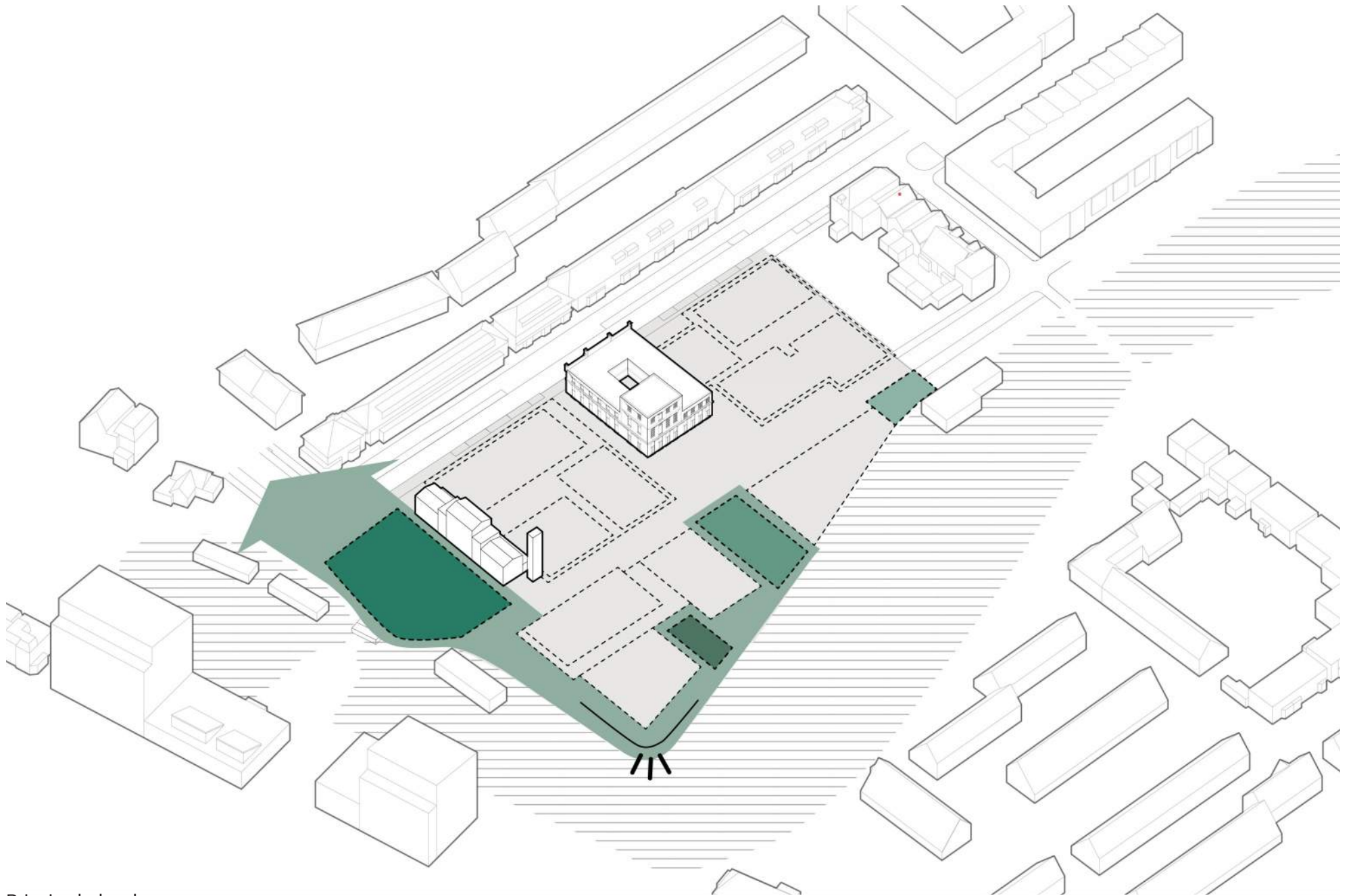
Bestaande situatie



Industriële bolwerk met actieve plinten en bijzondere kroon



Zacht bolwerk met bijzondere typologie en verticaal groen



Principe bolwerk

# Planconcept

# Erfgoed als basis

## Materialen en symbolen: hergebruik en referenties

Op het laagste schaalniveau zullen we een divers palet van ingrediënten aanwenden om het rijke verleden weer te kunnen proeven.

Allereerst kunnen de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing mogelijk een plek krijgen in de openbare ruimte. Zo koppelen we erfgoed aan duurzaamheid, het verleden aan de toekomst. We zullen moeten onderzoeken welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar er valt te denken aan het inleggen van granulaat van gevelstenen als een mozaïek in de nieuwe verharding.



Een tweede element is het laten staan of herplaatsen van industriële objecten, zoals de loopbrug/transportband die aan het Sensorapand staat, bij wijze van kunstwerk of speelobject. Gedenksteden en gevelplakkaten uit het plangebied willen we terugplaatsen in de gerenoveerde of nieuwe bebouwing.

Tot slot wordt in de naamgeving van de gebouwen gerefereerd aan de voormalige functie (bijvoorbeeld: 'appartementengebouw Zilversoda') en wordt de suggestie gegeven aan de straatnamencommissie om ook in de straatnamen hieraan te refereren.

Hergebruik materiaal



Transportband



Voormalige complex



Senzora hoofdgebouw

## Architectuur: exponenten van het industriële verleden

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen. De gebouwen zijn functioneel van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa. Elk gebouw is daarbij uniek in zijn eigen expressie. De architectuur is stoer en utilitair.

Als basis kiezen we voor heldere volumes en platte daken. Op specifieke plekken kunnen we sheddaken of bijzondere dakoplossingen gebruiken als verbijzondering van het hoofdvolume. Deze plekken zijn geïnspireerd op de huidige massaopbouw van het Sensoraterrein.

Hierdoor ontstaat een sterk en tevens speels stedelijk ensemble van gebouwen met heldere openbare ruimtes, waarbij elk gebouw helder is gedefinieerd en toch ook enigszins samengaat met de andere gebouwen.



Industriële detaillering



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Referentie: Defensie Eiland Woerden, Karres en Brands

# Planconcept

## Samenhang en verbijzondering

Uitgangspunt is een stoer, uitnodigend en duurzaam stuk stad, waar de sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving doorklinken via een erfgoed-inclusief ontwerp. De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving. Het nieuwe Sensoraterrein wordt een steppingstone tussen de Raambuurt, Sluiskwartier en Pothoofd. Nieuwe openbare ruimtes en routes langs de Bergsingel, het water en tussen de Raamstraat en het water zorgen ervoor dat het gebied doorwaadbaar en uitnodigend is. Een rustig mozaïek van straten en pleinen contrasteert met de diversiteit van de gevels. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij we de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doortrekken in Sensora. Hiernaast worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd. De bestaande industriële gebouwen en elementen dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte. De publieke ruimte werkt dus als 'schaduw' van het gebouw. Sensora voegt zo een nieuwe laag toe aan de Raambuurt, waar het deels mee contrasteert, maar waarmee het utilitaire karakter van het erfgoed juist ook wordt doorgezet. Materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. Deze materialen sluiten aan bij het stoere en robuuste industriële karakter van het gebied: baksteen, natuursteen keien en beton, materialen met 'zwaarte' en verfijning. Ze bouwen voort op het DNA van de historische plek. De gebruikte materialen zullen zo veel mogelijk circulair zijn.

# Openbare ruimte



Raambuurtstraat



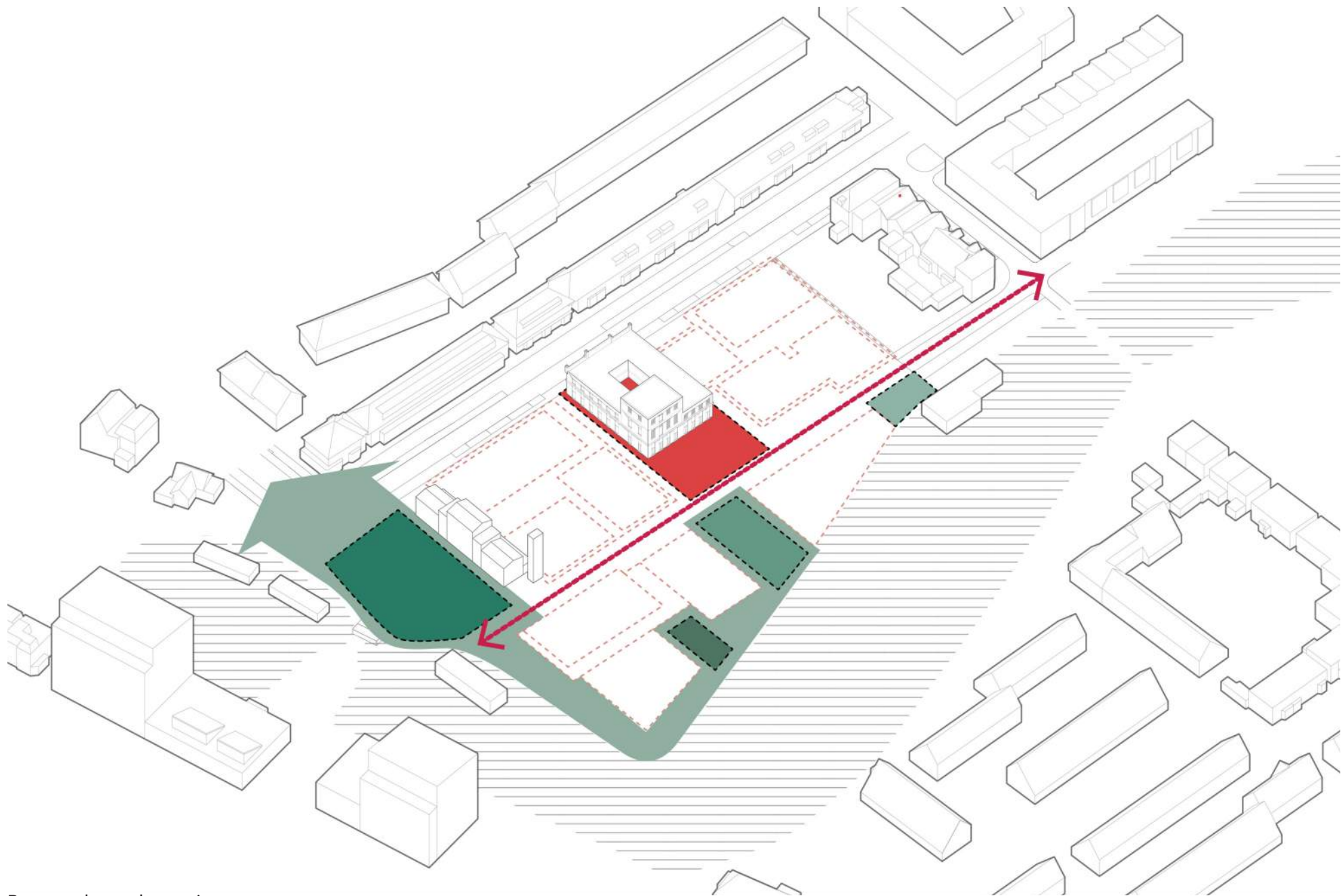
Raambuurt aan de Singel



Voorbeeld: samenspel van oudbouw, nieuwbouw, groen en afwisselende verharding



Overgang van groen in verharding



Raamwerk openbare ruimte

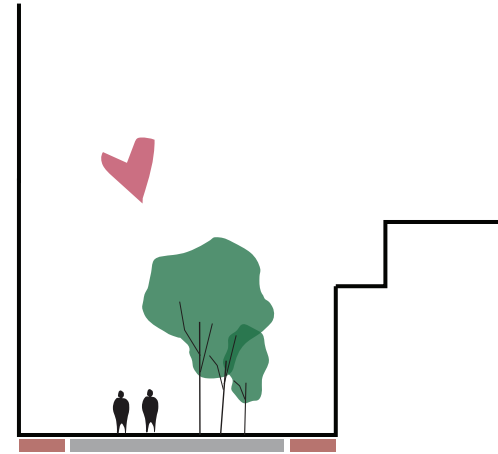
# Planconcept

## Doortrekken principes Raambuurt

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 tot 2 meter brede stoepzone geïnspireerd op vergelijkbare situaties in de Raambuurt. Deze markering definieert ook de transitie van openbare ruimte (Bergsingel, pleinen) naar privé of mandelig gebied.

In principe wordt de openbare ruimte door de ontwikkelaar ingericht en door gemeente beheerd. De uitwerking van de openbare ruimte wordt afgestemd met het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.

# Openbare ruimte



Raambuurt straat





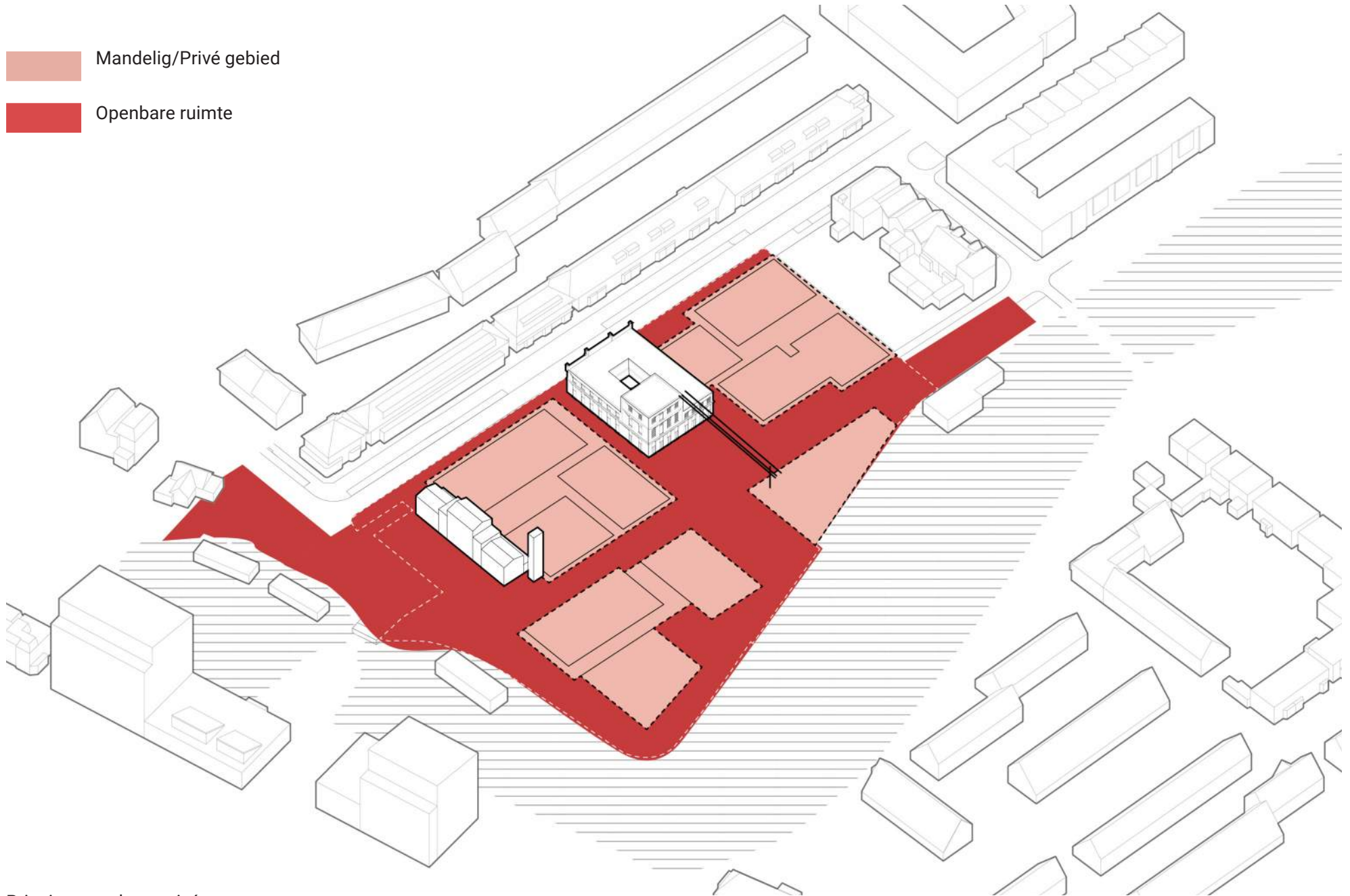
Raambuurt aan de Singel



Referentie geveltuinjes



-  Mandelig/Privé gebied
-  Openbare ruimte



Principe openbaar privé

# Planconcept

# Groen

## Lommerrijk industrieel

De landschappelijke inrichting verbindt de onderdelen van het plan met de omliggende omgeving en smeedt zo een samenhangend geheel. Boombepantingen sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk en inheems sortiment, dat aansluit bij de singel en het industriële verleden van het gebied. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden.

Groen en beplantingstructuren passen bij de omgeving en zorgen voor een natuurlijke overgang van de singel naar de Raambuurt. Sterke groene pockets vormen een heldere groene rand naar het water toe. Ze versterken het groene beeld van de waterkant. Verderop in de wijk, richting de Raamstraat, krijgt de beplanting een losser karakter met boomgroepen die de straten en stegen voorzien van krachtige, ruwe beplantingpockets.

Het groen krijgt een krachtige identiteit: groene stedelijkheid met het industriële karakter van Senzora. Deze synergie wordt vertaald in een natuurlijk singelparkbeeld, waar natuur en water samenkomen.



Oeverbeplanting aan het water



Geveltuinen langs smalle steegjes



Verblijfsplekken aan het water



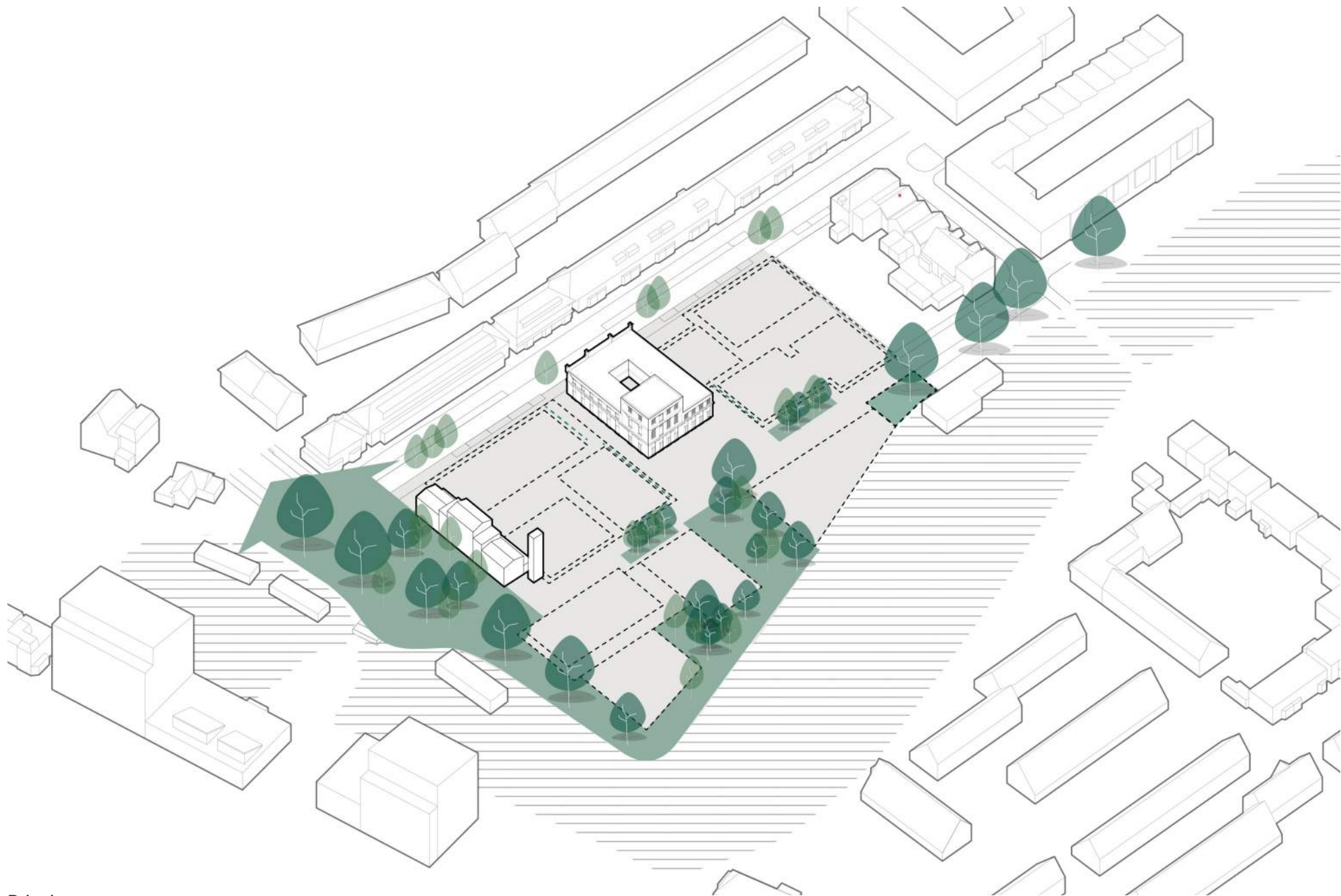
Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting



Royaal publiek karakter met eerste orde bomen



Informeel karakter langs de straten



Principe groen

# Planconcept

# Openbare ruimte

## Groene aankomst west

Het entreeplein aan de westzijde van het Sensoraterrein vormt een groene aankomst en verblijfsplek. Het sluit aan bij het Sluiskwartier qua ruimte. Op het plein komen meerdere routes samen vanuit de Bergsingel, de Sluisstraat en de Raambrug. Ook de route langs het water start op dit plein en leidt naar de zuidzijde van het nieuwe plein. Het plein krijgt een formele uitstraling en biedt veel ruimte aan groen. Het wordt een autovrij plein (met uitzondering van de huidige zes parkeerplaatsen op maaiveld) dat zich richt op verblijven en ontmoeten.



## Groene aankomst oost

Het entreeplein aan de oostzijde van het Sensoraterrein vormt onderdeel van de groene verbinding langs de gracht. Het plein neemt in het groen de verharding op en vormt daarmee een eigen identiteit, een plek om aan het water te zitten en elkaar te ontmoeten. Het vormt een geleidelijke overgang vanuit de Bergsingel met zijn groene oever langs de Buitengracht.



Uitsnede voorbeelduitwerking



Voorbeeld overgang van hard naar zacht

## Buurtribune

Centraal in het plan staat de opening van Sensora naar het water. Onderdeel hiervan is een groene buurtribune, een belangrijk schakelpunt in het gebied. Deze tribune zal e link tussen het Sensoraplein en het water maken en tegelijkertijd routes vanuit de Raambuurt via de Bergsingel naar de Buitengracht begeleiden. Door een speelse inrichting met randen, zitelementen en groen wordt een directe verbinding met het water gemaakt en creëert het een bijzondere verblijfsplek aan de singel.



Voorbeeld groene buurtribune aan het water



Voorbeeld overgang van hard naar zacht

# Planconcept

# Openbare ruimte

## Senzoraplein

Het Sensoraplein ligt in het midden van het Sensoraterrein, tussen de Raamstraat en de Bergsingel en van de groene buurttribune tot de Buitengracht. Over de lengte, van noord naar zuid, 'verkleurt' het plein van een stenig stadsplein naar een groen park dat door middel van zitranden en treden langzaam in hoogte naar het niveau van de Buitengracht afdaalt.

Het plein wordt, aan de oost- en westzijde, geflankeerd door de gevels van de nieuwbouw en vormt daardoor een sterke stedelijke ruimte op de schaal van de buurt. Midden op het plein staat het Sensoragebouw. Voor het Sensoragebouw ligt een 'tapijt' van bijzondere verharding gevormd door het DNA van Sensora. Het 'tapijt' wordt gemaakt van hergebruikt materiaal van het huidige terrein, van zowel gebouwen als de bestaande verharding.

Verder is het de ambitie om de bestaande leidingbrug, of een nieuwe versie hiervan, te behouden als markant element op het plein.



DNA-steen



Boorkern als bestrating



DNA-steen



Huidige leidingbrug



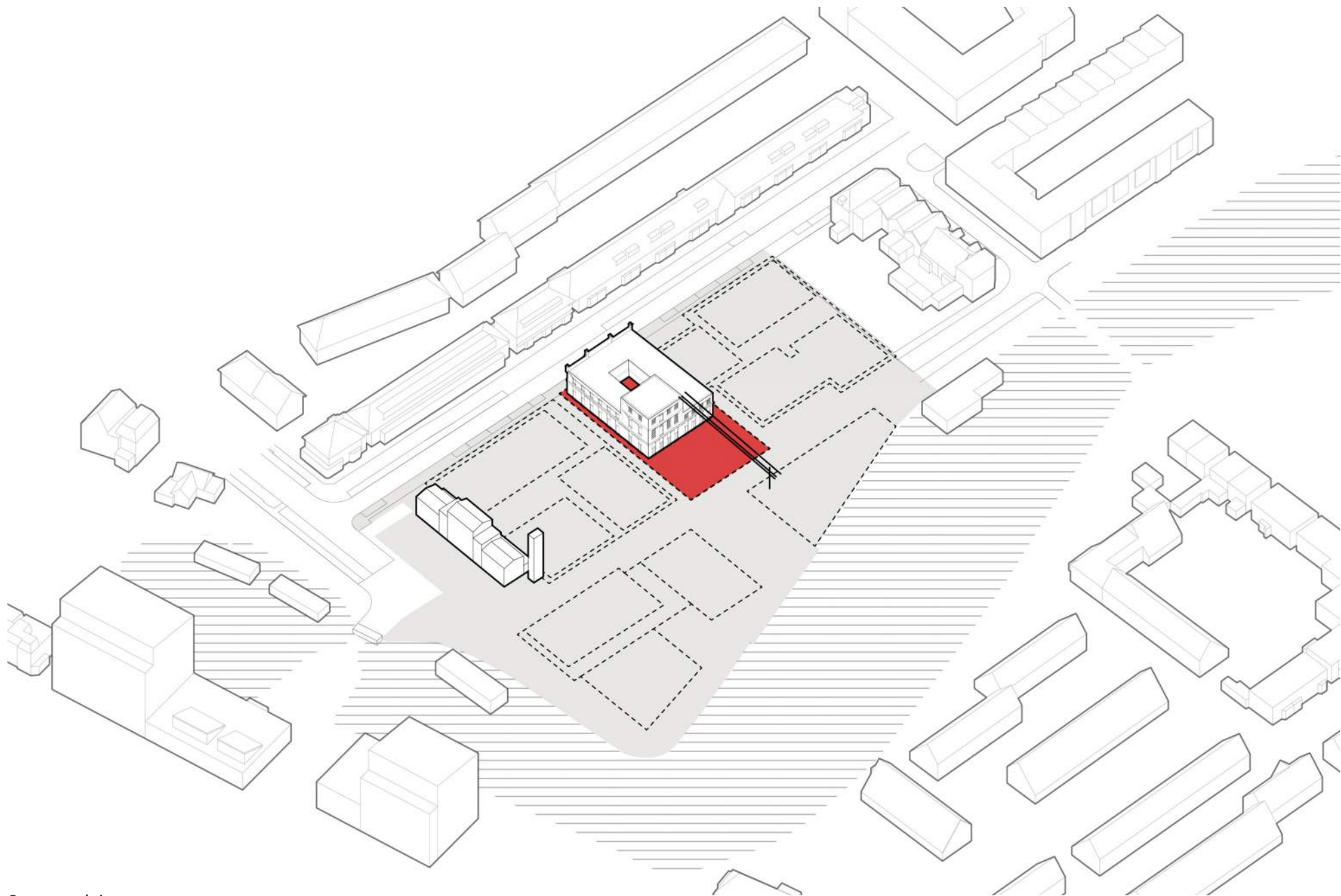
Markant element op het plein



Speelelement gekoppeld aan brug



Verlichting gekoppeld aan brug



Senzoraplein



Plankaart voorbeeld uitwerking (geen ontwerp)





Voorbeelduitwerking openbare ruimte/ Maquette

# Planconcept

Gebiedsontwikkeling en mobiliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goed mobiliteitsplan heeft vanaf de start van deze ontwikkeling onze aandacht en zorgt voor een goede integratie en implementatie van mobiliteit in dit masterplan. Dat mobiliteit een steeds belangrijker aandachtspunt is geworden in gebiedsontwikkeling is niet zo gek. De druk op de stedelijke ruimte is groot en ongeveer de helft van de openbare ruimte in steden wordt ingenomen door wegen en parkeervoorzieningen. Mobiliteit is verder in transitie door innovaties zoals deelmobiliteit, e-mobiliteit en MaaS (zie verderop voor toelichting). Vooral in steden vindt een verschuiving plaats van eigen auto naar deelauto en andere vervoersmiddelen. Slimme en duurzame (deel)mobiliteit is daarom bepalend voor aantrekkelijke steden en gebiedsontwikkelingen. Deze structurele veranderingen voor mobiliteit in het algemeen en parkeren in het bijzonder bieden kansen voor gebiedsontwikkelingen. Bij de herontwikkeling van het Sensoraterrein willen we gebruikmaken van deze ontwikkelingen. We kunnen er een extra aantrekkelijk stukje stad maken, met een hoogwaardige duurzame leefomgeving en een sterke verbinding met de binnenstad. Straat parkeren hoort daar nauwelijks meer bij.

Om dit te realiseren maken wij gebruik van het STOMP-principe. Bij het STOMP-principe geven we de S(tappen) de meeste prioriteit, gevolgd door de T(rappen), de O(V), de M(aaS)(mobility as a service) en dan pas de P(privéauto). Zo vormt de mens het startpunt en

# Mobiliteit

dragen we bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

**Stappen:** doordat het Sensoraterrein gelegen is aan de rand van de binnenstad liggen veel voorzieningen op loopafstand. We maken lopen extra aantrekkelijk door het gebied zodanig in te richten dat bewoners en bezoekers worden uitgenodigd zich lopend te verplaatsen. Het plan kent een autoluw verblijfsgebied zodat het maaiveld aantrekkelijk is voor voetgangers. In onze stedenbouwkundige opzet gaan we uit van een gebied met bebouwde en open ruimtes met veel diversiteit in het openbaar gebied. Het gebied krijgt meer openheid door onder andere de zichtlijnen vanaf de Raamstraat richting het water. Deze elementen maken het aantrekkelijk om lopend van A naar B te gaan.

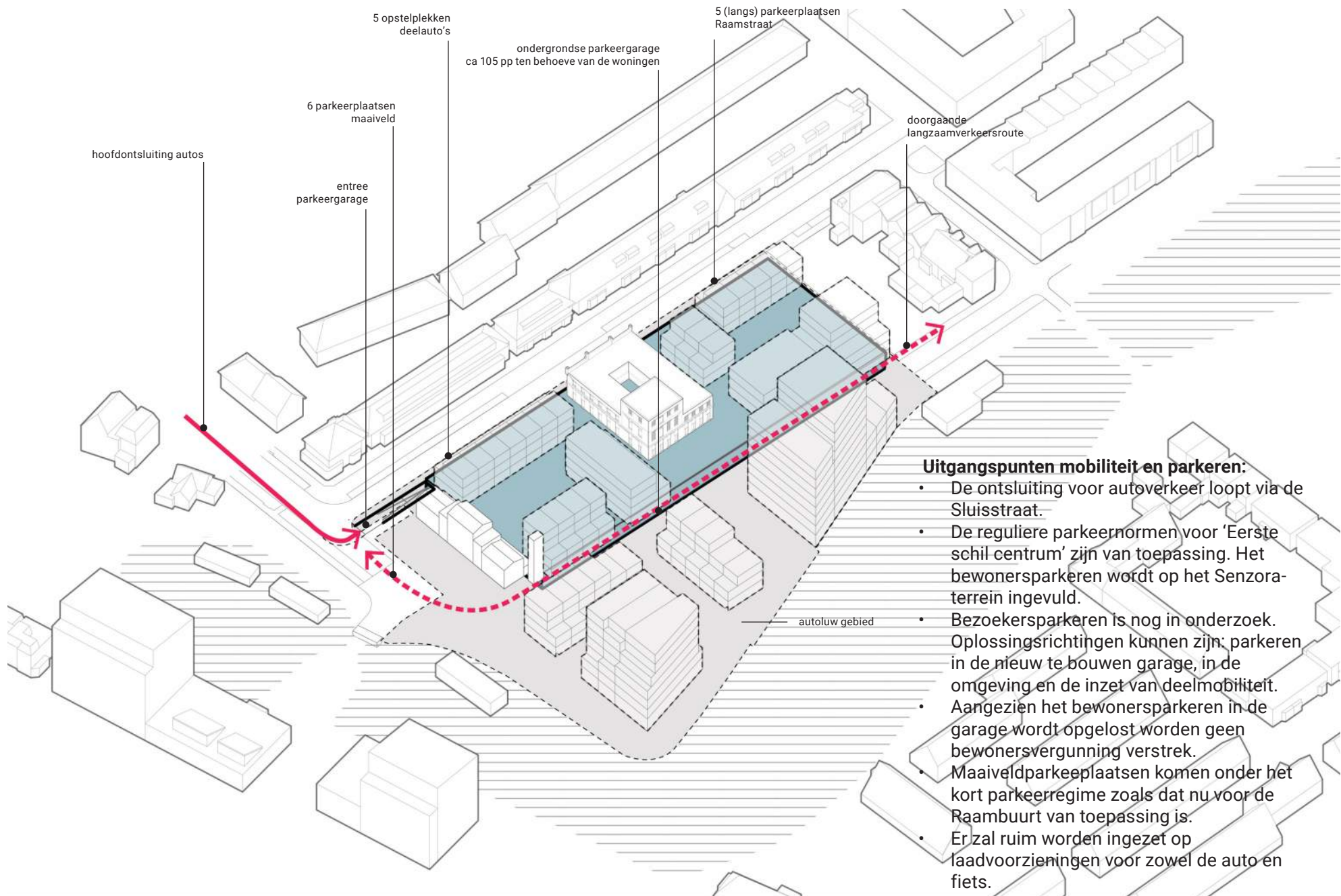
**Trappen:** voor de fietser geldt dan uiteraard ook dat veel voorzieningen binnen handbereik zijn. Met de fiets ben je vanaf het Sensoracomplex zelfs sneller op veel plekken in de stad dan met de auto. Het complex is vrijwel direct gelegen aan een van de hoofdfietsroutes van Deventer langs de IJssel. Dit masterplan voorziet in goed toegankelijke ruimtes voor het stallen van fietsen nabij de woningen zelf. Aangezien het autoparkeren ondergronds wordt opgelost op grotere afstand van de woningen, werkt het autogebruik drempelverhogend en wordt het gebruik van de fiets verder gestimuleerd.

**OV:** voor langere afstanden biedt het OV uitkomst. Het centraal station ligt op 5 minuten fietsen of 15

minuten lopen. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 5 minuten lopen. Het openbaar vervoer is hierdoor een aantrekkelijk alternatief voor de auto.

**MaaS (Mobility As A Service):** MaaS richt zich op het bundelen van data van zoveel mogelijk vervoersaanbod. Deze data wordt getoond in apps die de reiziger informatie bieden over allerlei vervoersmogelijkheden, zoals deelmobiliteit. Bewoners kunnen via de app zien of er een 'buurtdeelauto' beschikbaar is voor hun aanstaande reis. Voor de Sensoralocatie hebben we onderzocht hoeveel potentie de inzet van deelauto's heeft voor deze gebiedsontwikkeling. Op basis van markt- en doelgroepenonderzoek (hierna verder toegelicht) is er inderdaad potentie in het plan om deelauto's toe te passen. Gemiddeld genomen vervangt een deelauto vijf vaste parkeerplekken. Daarnaast kan het inzetten van deelauto's aanleiding zijn om af te wijken van die norm. De aanwezigheid van deelauto's en dit hele mobiliteitsplan kunnen juist nieuwe bewoners trekken die hierom voor deze buurt kiezen. We houden in dit plan rekening met de inzet van meerdere deelauto's die zowel door nieuwe als bestaande bewoners van de Raambuurt kunnen worden gebruikt.

**Privéauto:** de privéauto is het sluitstuk van het STOMP-principe. In het plan wordt rekening gehouden met een ondergrondse parkeergarage. Het parkeren wordt hierdoor uit het straatbeeld gehaald en inpandig opgelost. Op basis van het uiteindelijke programma zullen we in de uitwerking het exacte aantal parkeerplekken bepalen.



# Planconcept

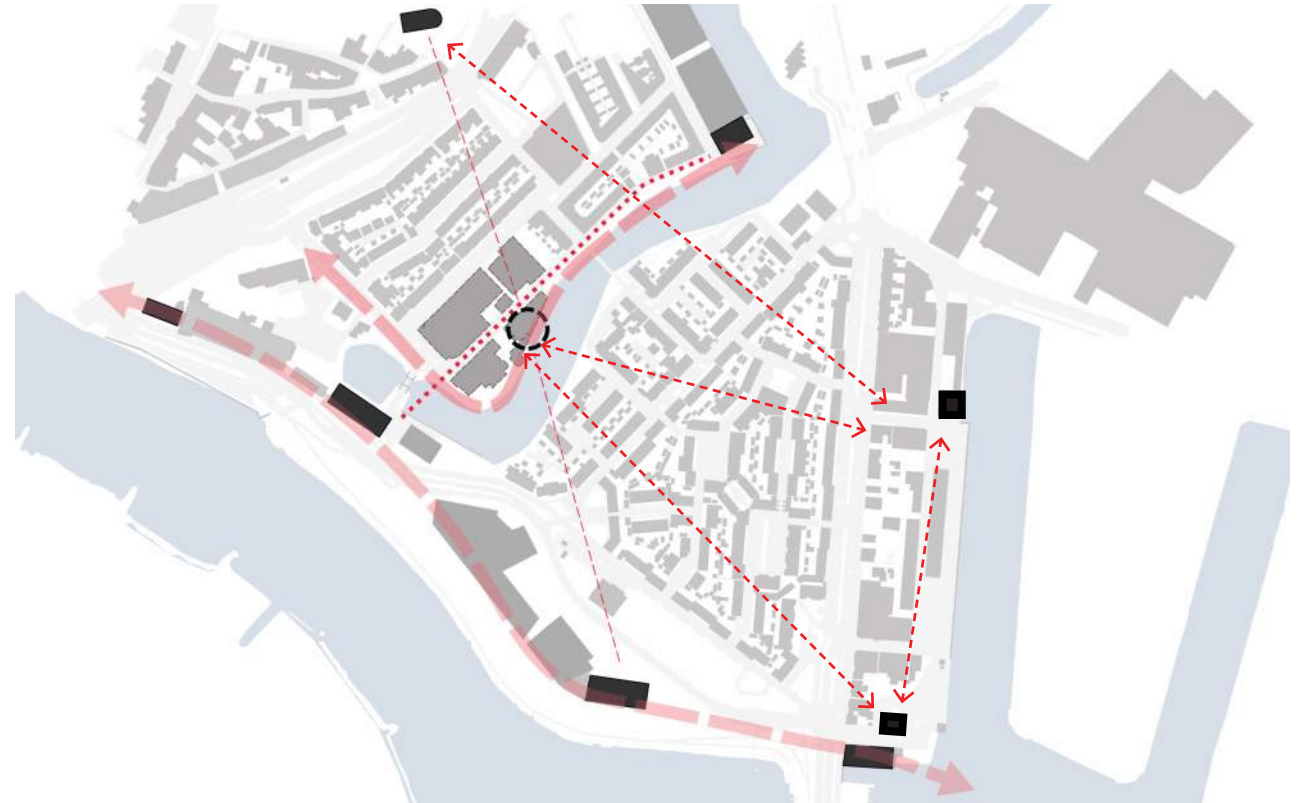
## Een nieuw hoofdstuk voor Deventer en de Raambuurt

Met de herontwikkeling van het Sensoraterrein voegen we een nieuw hoofdstuk toe aan Deventer en de Raambuurt. Deze prominente plek in de stad verdient een hoge ambitie in stedelijkheid en moet het nieuwe gezicht van de stad verbeelden. We maken de Raambuurt niet 'braaf' af maar voegen een onderscheidend nieuw woonmilieu toe aan de buurt en aan de stad. Door een intensief en divers programma en door hoogteaccenten ontstaat hier een heel nieuw stuk Deventer.

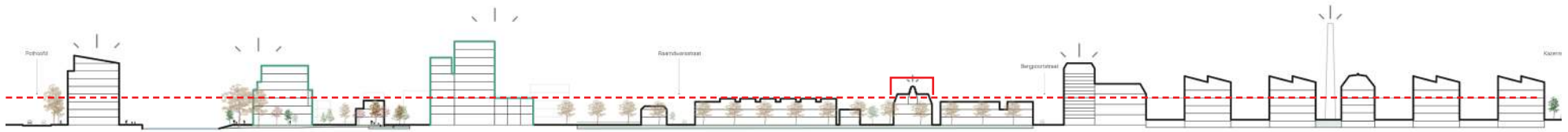
## In dialoog met het stadssilhouette

De ontwikkeling op het Sensoraterrein is een unieke kans om de stedelijkheid van Deventer aan de singel en juist ook aan de IJssel zichtbaar te maken. Belangrijk hierbij is dat de plek op alle schaalniveaus met de stad en buurt communiceert. Het moet op een natuurlijke wijze onderdeel van de Raambuurt zijn, maar tegelijkertijd zijn eigen plek in de stad innemen. Bijzondere hoogteaccenten zullen hierbij een rol spelen op stadsniveau en een dialoog aangaan met andere vergelijkbare accenten buiten de centrumschil. Met een centraal hoogteaccent positioneert Sensora zich nog nadrukkelijker als stepping-stone tussen binnenstad en Havenkwartier / Roto Smeets. Zo doet het silhouet van Sensora mee in het spel van de verschillende hoogtes op de schaal van de Raambuurt/singel en de stad.

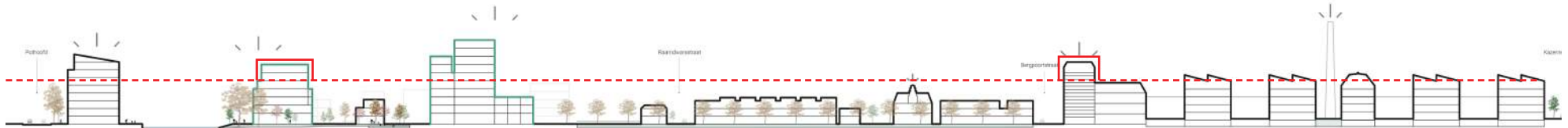
# Accenten



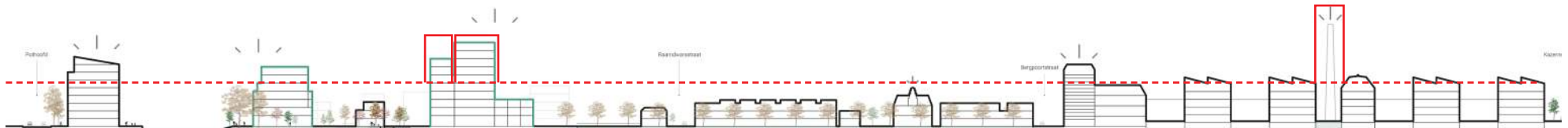
## Analyse accenten senzora op stadsniveau



Basis van 2-4 verdiepingen met lokale accenten van 5 verdiepingen



Gemiddelde maximale hoogte van 6-7 verdiepingen met accenten van 8 verdiepingen langs de Singel



Accent op stadsniveau van 10 verdiepingen

We stellen twee nieuwe hoogteaccenten voor langs de singel die zorgen voor een speelse afwijking. Voor de overige nieuwe gebouwen kiezen we voor een 3- tot 4-laagse basishoogte, mooi aansluitend op de schaal van de Raambuurt en het industrieterrein.

Om het gebied onderdeel van de singel te maken wordt allereerst een accent op de punt van het bolwerk beoogd. Dit 7-laagse accent zal iets lager zijn dan de hoogte van de gebouwen aan het Pothoofd, maar gelijk zijn aan de graansilo Weijers. Hiermee wordt Senzora tussen IJssel en singel positioneerd.

En omdat een ambitieuze gebiedsontwikkeling zijn plek in de stad dient te markeren, wordt ook een hoogteaccent van tien verdiepingen centraal in het gebied aan het water voorgesteld.

# Planconcept

## Een duurzame stadsontwikkeling

Een duurzame stadsontwikkeling moet optimaal gebruikmaken van binnenstedelijke ruimtelijke potenties. De Senzoralocatie is een logische plek om door intensivering en verdichting de grote vraag naar woningen op een verantwoorde manier te adresseren. Immers, het bestaande stedelijke netwerk (infrastructuur en voorzieningen) wordt nog beter benut, een groter doelgroep kan op deze aantrekkelijke plek worden gehuisvest en het bespaart waardevol landschap.

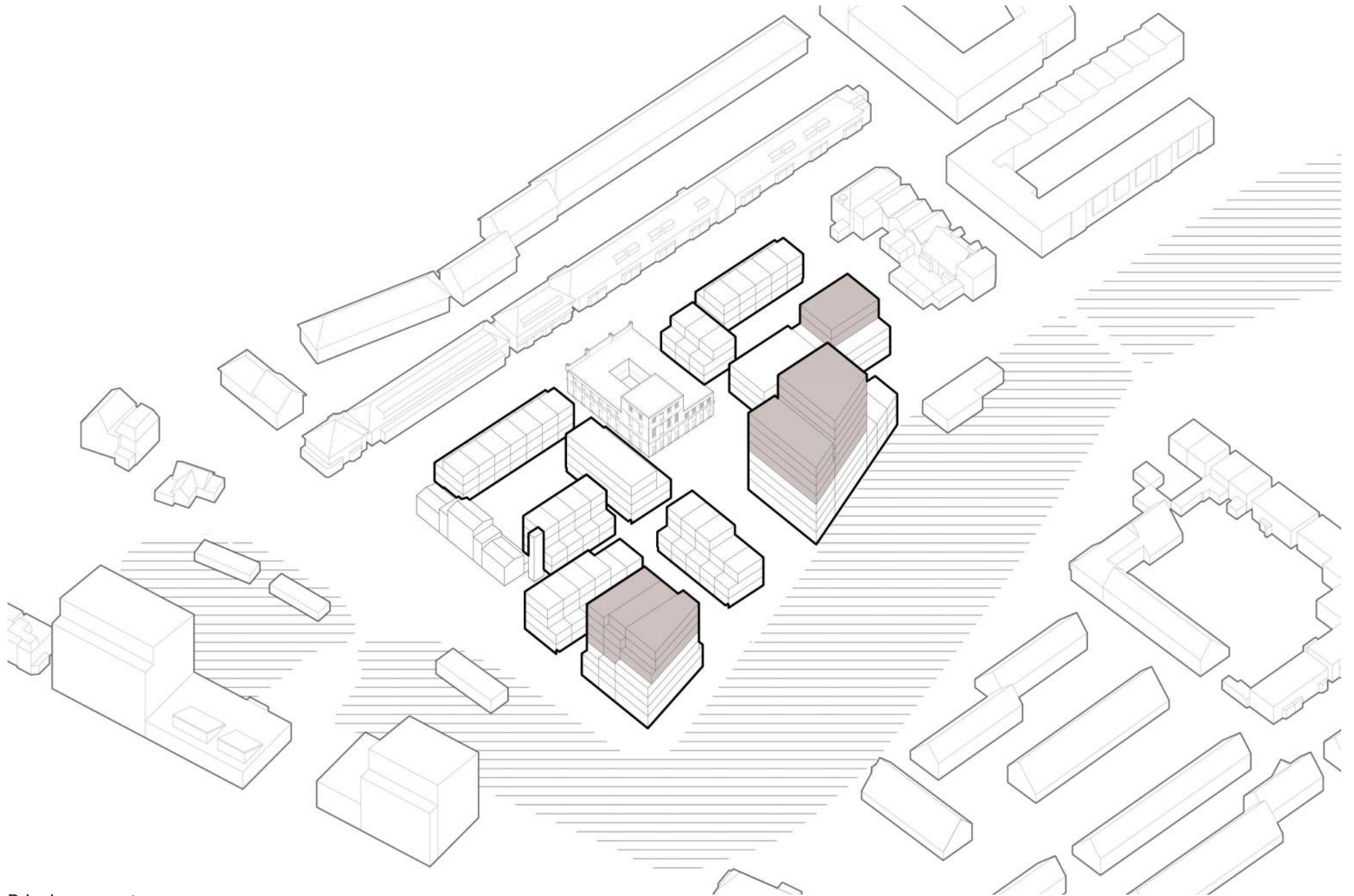
Een binnenstedelijke verdichtingsopgave moet ook iets teruggeven aan de stad. Vergroening, verduurzaming en verdichting moeten hand in hand gaan. Door het toepassen van een gevarieerde hoogteopbouw met hoogteaccenten ontstaat kwalitatieve openbare ruimte op het maaiveld voor groen, verblijven en ontmoeten.

## Industrieel silhouet

Het hoogteaccent van tien verdiepingen is geïnspireerd op de oude schoorsteen die op deze positie heeft gestaan. Het zal een dialoog aangaan op stadsniveau met vergelijkbare elementen zoals de silo en de nieuwe torens in het Havenkwartier en in de binnenstad. Industriële complexen waren vaak te herkennen aan een hoogteaccent (zoals een schoorsteen) en deze ruimtelijke logica moet overeind blijven in een herontwikkelingsopgave. Zo krijgt de ziel van deze industriële gebieden een nieuwe leven in de stad.

# Accenten

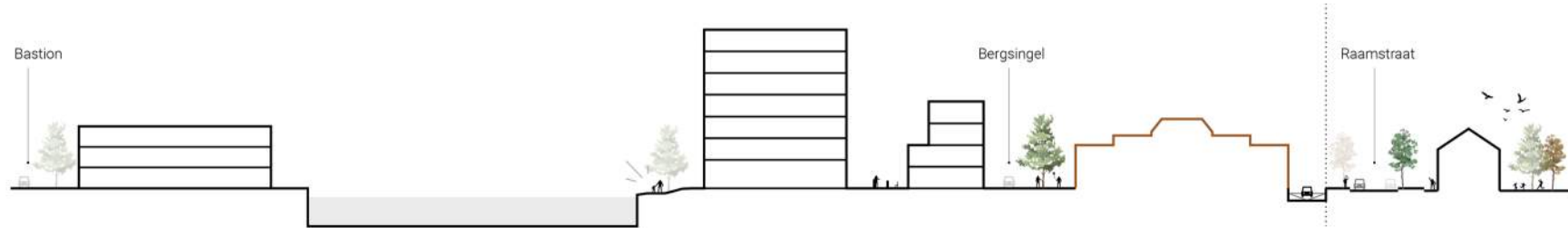
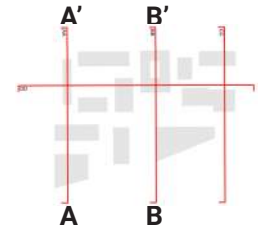




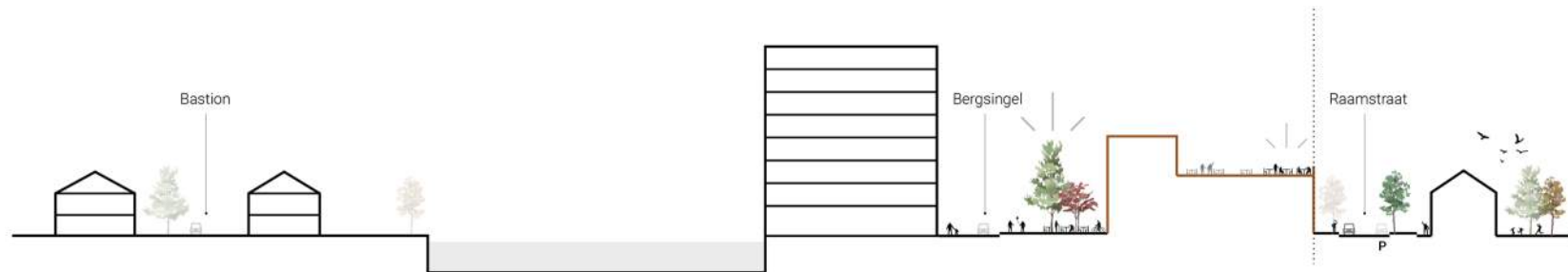
Principe-accenten

# Planconcept

# Accenten



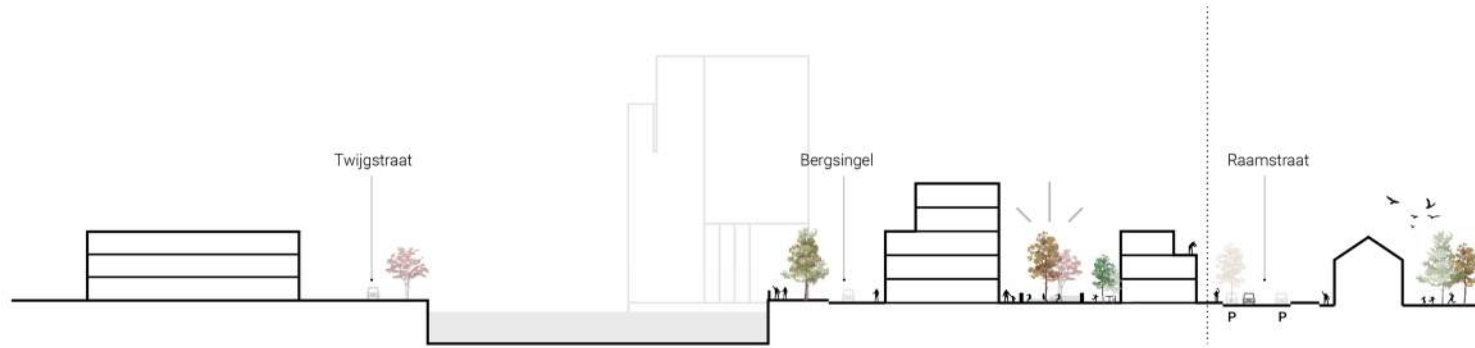
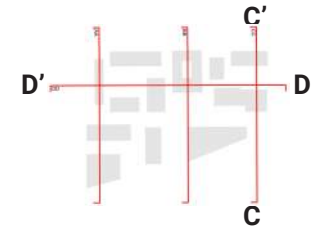
Doorsnede AA'



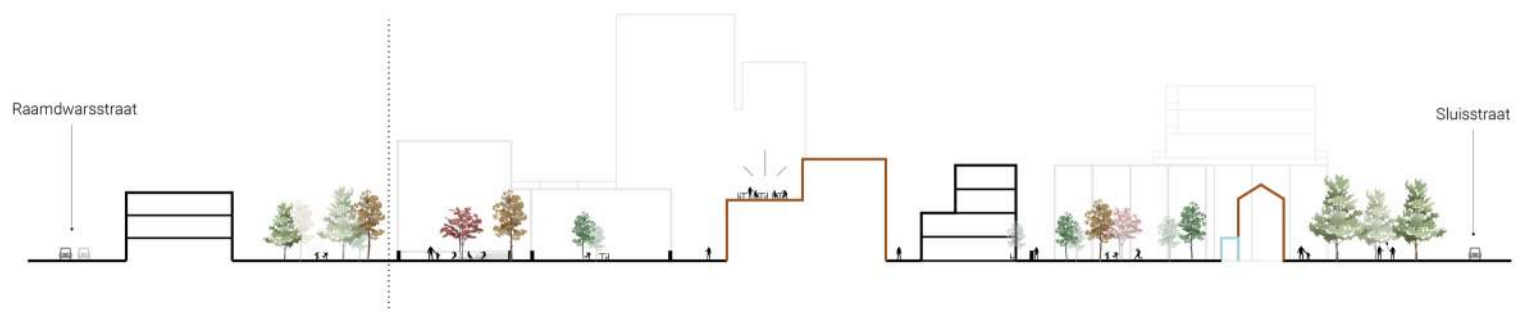
Doorsnede BB'

Principe-doorsnedes





Doorsnede CC'



Doorsnede DD'

Principe-doorsnedes

# Planconcept

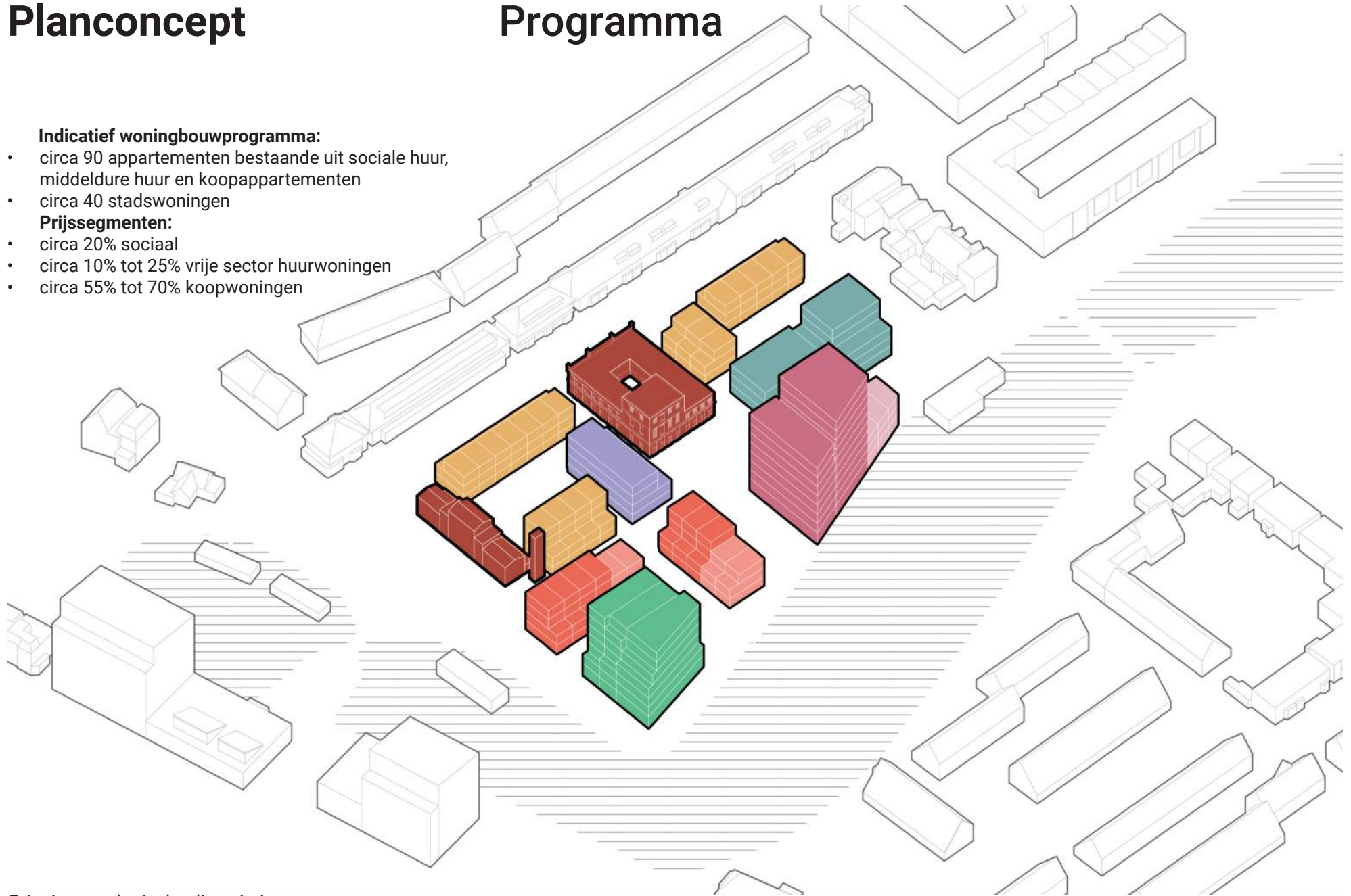
# Programma

## Indicatief woningbouwprogramma:

- circa 90 appartementen bestaande uit sociale huur, middeldure huur en koopappartementen
- circa 40 stadswoningen

## Prijssegmenten:

- circa 20% sociaal
- circa 10% tot 25% vrije sector huurwoningen
- circa 55% tot 70% koopwoningen



Principe typologische diversiteit



# Planconcept

Onze duurzame ambities voor Sensora liggen op het vlak van behoud van gebouwen en landschap, mobiliteit, energie, klimaat en biodiversiteit, sociaal-maatschappelijke functies en circulariteit.

De duurzaamheid van de ontwikkeling van het Sensoraterrein begint bij de keuze voor het verdichten van de bestaande stad en het bouwen in hoge(re) dichtheid. Dit levert een grote ruimtewinst op ten opzichte van het telkens weer uitbreiden van de stad. Tegelijkertijd bouwt Deventer daarmee aan een compacte stad, die uitnodigt tot bewegen, waarbij voorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand en eenvoudig te bereiken zijn met de fiets of te voet.

De basisgedachte is dat Sensora bijdraagt aan een systeemverandering: van het traditionele model waarbij het huishouden als consument centraal staat naar een waarin het huishouden deel is van een (gedeeltelijk) zelfvoorzienend netwerk. In dit netwerk wordt energie grotendeels opgewekt in de eigen directe omgeving, de sociale cohesie is groot door het delen van voorzieningen, voedselproductie vindt plaats in collectieve tuinen en groen is robuust en ecologisch.

Duurzaamheid is een allesomvattend thema. Het duurzame gedachtegoed voor de herontwikkeling van het Sensoraterrein is in alle ontwerpthema's terug te vinden:

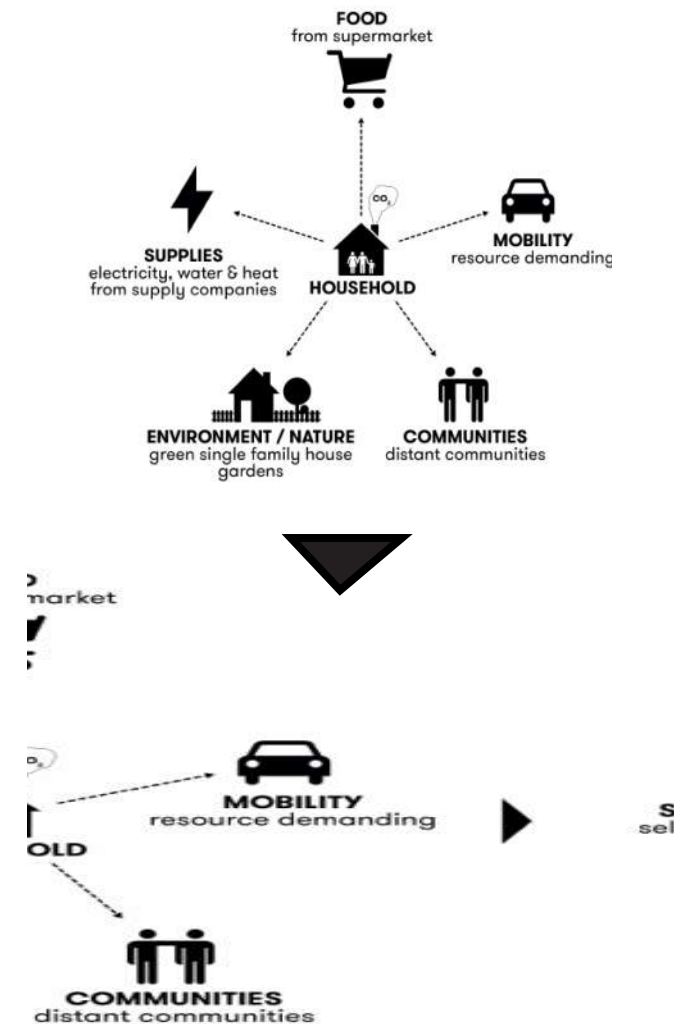
- Het betreft sociale duurzaamheid vanuit de aandacht voor het bouwen voor alle doelgroepen (inclusiviteit) en het streven naar

# Duurzaamheid

een collectieve openbare ruimte en ruimte voor eigen initiatief.

- Ook in termen van klimaatadaptatie streven we een duurzame ontwikkeling na. De openbare ruimte wordt vergroend, er is ruim aandacht voor een solide watersysteem dat hittestress tegengaat en zorgt voor meer opslag van regenwater in natte perioden.
- Daarnaast streven we naar meer biodiversiteit en een robuust ecologisch systeem op het terrein, door natuurinclusief te bouwen en aandacht te hebben voor het gebruik van de juiste combinatie van beplanting (nadruk op inheemse soorten en variatie). Er wordt substantieel meer bomen en groen toegevoegd
- Vanuit het thema mobiliteit wordt sterk ingezet op het stimuleren van langzaam verkeer. Er komen goede faciliteiten voor het fietsparkeren en elektrisch vervoer. Ook wordt deelmobiliteit gestimuleerd.

De herontwikkeling van Sensora biedt kansen voor een integrale verduurzaming. De nieuwe woningen gaan voldoen aan de hoge eisen op het gebied van energieprestaties en worden aardgasvrij gerealiseerd.



## Energiesysteem

Voor alle nieuwbouw geldt dat vergunningaanvragen vanaf 2021 moeten voldoen aan de landelijke BENG-eisen: Bijna Energie Neutraal Gebouwen. De combinatie van ontwerpaspecten zoals de compactheid van een gebouw, de oriëntatie en de transparantie van gevels zijn samen bepalend voor de energiebehoefte van gebouwen. Aandacht voor deze ontwerpaspecten is noodzakelijk om de duurzaamheidsambitie waar te maken.

### Ontwerpprincipes

- Gasloos en conform BENG-eisen
- Aandacht voor stedenbouw en gebouwwontwerpen in relatie tot energiebehoefte van gebouwen.
- Opwekking van energie, onder meer op daken van gebouwen.
- Aandacht voor elektrisch vervoer.
- Kansen voor energieopslag (buurtbatterij).

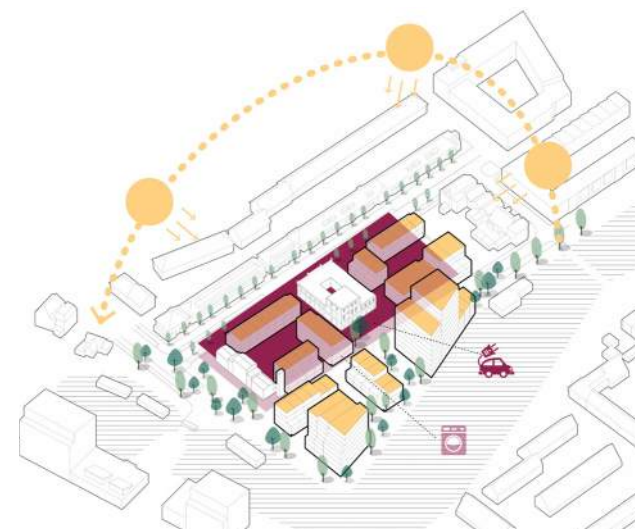
## Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het Sensoracomplex wordt een natuurinclusieve buurt, waarin elke ruimte in het gebied, zowel dak, gevel, grond en water, wordt gebruikt om bij te dragen aan de biodiversiteit en beleving van de 'stadsnatuur'. Het wordt een buurt die gericht is op een gezonde leefstijl met een openbare ruimte die mensen uitnodigt om te ontmoeten en te ontspannen. De voetgangers en fietsers staan

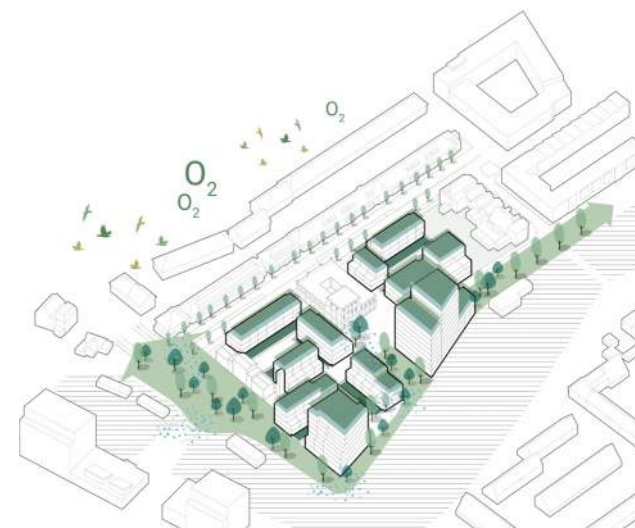
centraal. Wij willen van Sensora een klimaatadaptieve buurt maken met een schoon en aangenaam leefklimaat, dat bestand is tegen hevige regenval en extreme temperatuurschommelingen.

Groen levert een belangrijke bijdrage aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners en heeft een positieve invloed op het ervaren van geluk. Daarom is het belangrijk dat er voldoende groen aanwezig is, dat het groen toegankelijk is, en dat het te beleven is. Vandaar dat wij ervoor kiezen van het Sensoraterrein een natuurinclusieve leefomgeving te maken waarin ruimte is voor plant, dier en mens. Zowel monumentale en waardevolle bomen als veel overige bomen worden (zoals aangemerkt in de nulmeting bomen) in het plan geïntegreerd en binden het nieuwe plan in de bestaande groenstructuur.

Er komt een variëteit aan nieuwe boomsoorten bij hetgeen de bestaande natuurwaarden verrijkt. Het maaiveld richten we in met verschillende beplantingen voor drogere en vochtigere milieus en zal voor een groot deel een extensief beheer kennen. Hiermee vergroten de fourageer- en nestelkansen voor de gewone en ruige dwergvleermuis, huismus en lokaal aanwezige insectensoorten.



Duurzame energieopwekking



Natuurinclusief bouwen - biodiversiteit

Bij de verdere uitwerking van de plannen volgen we de leidraad Natuurinclusief en Klimaatadaptie Handelen van de gemeente Deventer. Kansen voor natuurinclusief bouwen zien we vooral in het toepassen van de volgende maatregelen:

- neststenen voor vogels
- neststenen voor vleermuizen
- groene en bruine daken
- groene gevels
- geveltuinen
- bloemrijke boomspiegels
- insectenhotels
- halfverharding

Op basis van de door de gemeente in 2019 vastgestelde beleid voor Natuur Inclusief Bouwen en het daaraan gekoppelde puntensysteem worden de maatregelen geborgd in het op te stellen bestemmingsplan en daarna concreet uitgewerkt in de bouwplannen.

Door klimaatverandering zal het vaker fors warmer en natter worden. Dit vereist een aangepaste inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en water, groene gevels en groene daken en zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken. In deze omschrijving zitten twee definities van klimaat opgesloten.

Klimaat gaat over de veerkracht en adaptatie van de stad aan wisselende klimatologische omstandigheden: het opvangen van hemelwater in tijden van extreme neerslag en het aanpassen van beplanting aan droge periodes zijn enkele concrete

voorbeelden die van invloed zijn op de gezondheid van de woonwijk. Door de bestrating met hoogteverschillen in te richten kan de openbare ruimte zo worden ingericht dat er gedurende een piekbui geen wateroverlast ontstaat. Hierbij is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid van hulpdiensten. Hemelwater kan worden gebufferd in gebouwen en de openbare ruimte. Door hemelwater te bufferen in/aan het gebouw kan het worden gebruikt in bijvoorbeeld grijswatersystemen. Groene retentiedaken kan regenwater vasthouden voordat het op het riool wordt geloosd.

Ondergrondse ruimtes kunnen ook dienst doen als piekhemelwateropvang. Hier dienen dan geen vitale functies gevestigd te zijn. Door het toepassen van permeabele verharding kan het water beter infiltreren in de bodem van de openbare ruimte. Dit helpt het riool ontlasten bij een piekbui.

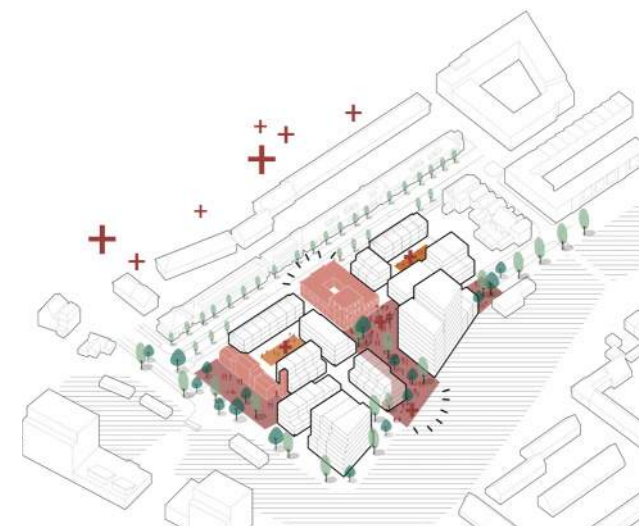
Klimaat gaat ook over het creëren van verblijfsplekken en routes met een aangenaam microklimaat. Een onderdeel hiervan is het creëren van schaduwrijke plekken, maar ook de elementen wind en regen spelen hier een belangrijke rol. En wellicht zijn er ook wel plekken waar je juist even in de (ochtend)zon kunt zitten.

### Circulaire materialen

In de filosofie van *urban mining* bevatten bestaande gebouwen de grondstoffen voor nieuwe gebouwen.



Circulariteit



Sociale duurzaamheid

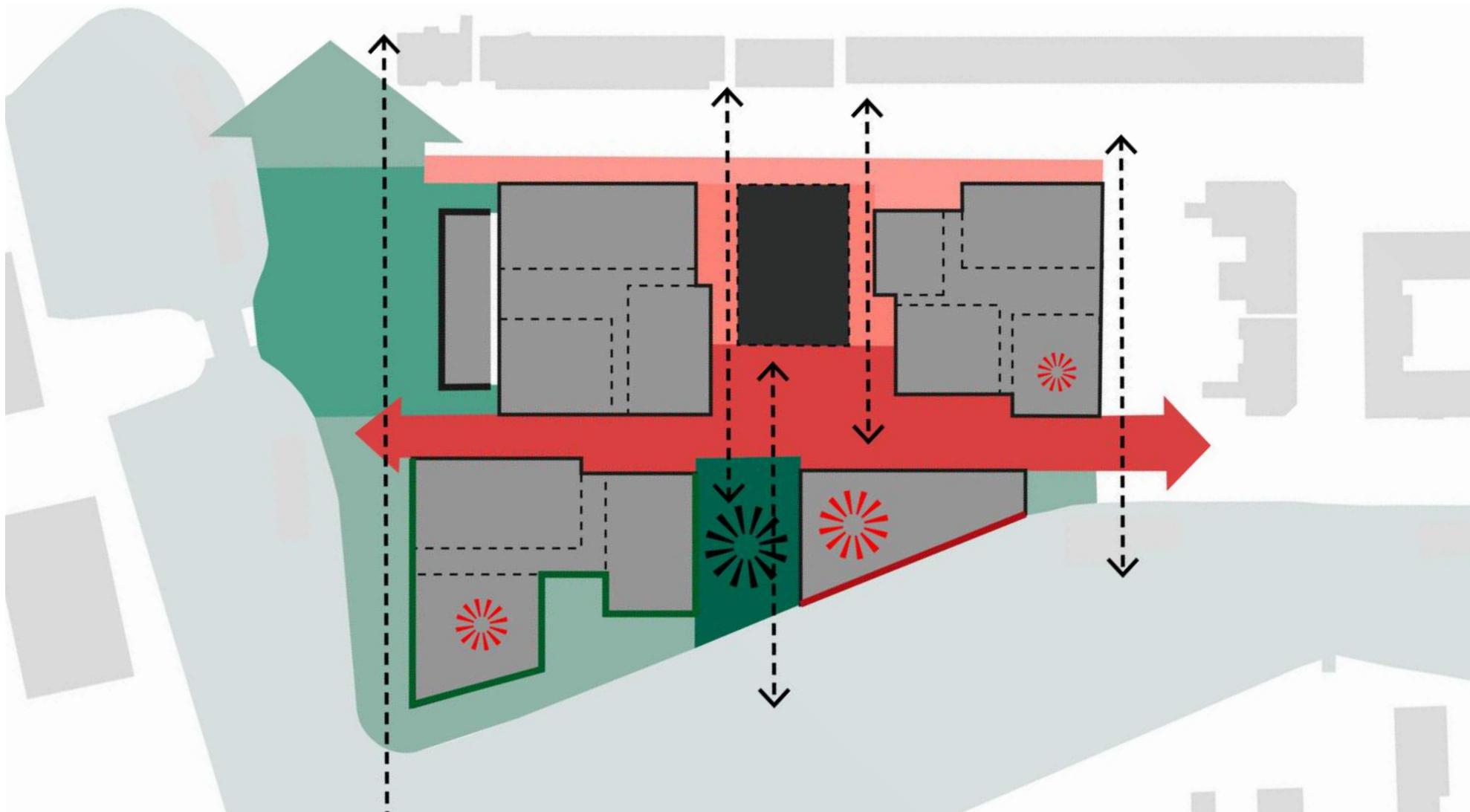
Het zijn net mijnen waaruit materialen gedolven worden die een nieuw leven krijgen. Het doel is zoveel mogelijk materiaal uit de demontage van de bestaande gebouwen te putten. Vooral de hoeveelheid beton die opnieuw gebruikt kan worden is vaak enorm. Ook kunnen dakbitumen en keramische tegels bijvoorbeeld hergebruikt worden. Op die manier worden veel doelen gelijktijdig bereikt: circulariteit, doelmatige gebruik en historische relatie tussen materiaal en locatie.

Circulariteit op het Sensoraterrein uit zich dit onder meer in flexibel bouwen, bouwen met materialenpaspoorten, ontwerpen voor hergebruik, overstappen van bezit naar delen van goederen, het aanbieden van diensten in plaats van goederen, afvalscheiding en hergebruik van materialen en producten.

#### Ontwerpprincipes

- Behoud en hergebruik van bestaande gebouwen, onderdelen en/of materialen.
- Omgekeerde bewijslast voor het gebruik van nieuwe materialen.
- Ontworpen voor verlenging van de levensduur en hergebruik van gebouwen.
- Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en energie.
- Zoveel mogelijk lokale materialen gebruiken.
- Kansen om afvalscheiding programma met andere collectieve functies te combineren

# Raamwerkplan



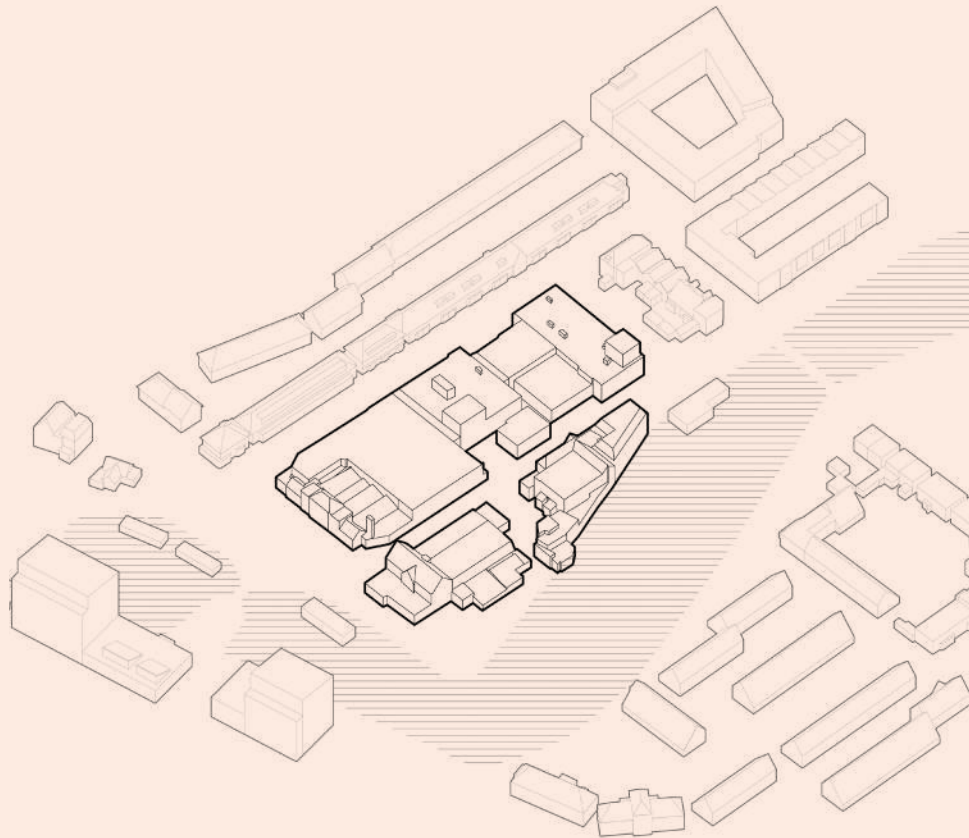
Schaal 1:1000



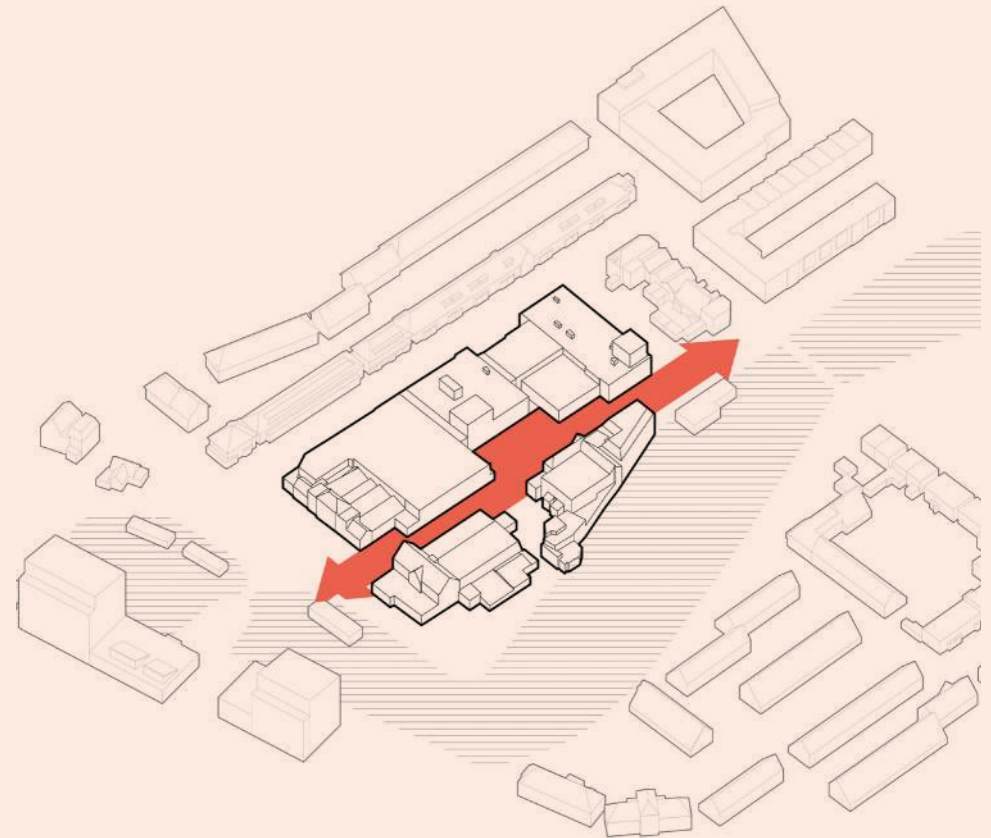
-  Te bebouwen rooilijn
-  Flexibele rooilijn
-  Rooilijn water
-  Groene/zachte rooilijn
-  Verbindingen
-  Accent  
lokaal 5 verdiepingen of verbijzondering
-  Accent  
bolwerk 7 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar water
-  Accent  
centraal 8-10 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar plein
-  Nieuwe special  
Mogelijke verbijzondering  
bijzondere openbare ruimte, groene verbijzondering

# Planconcept

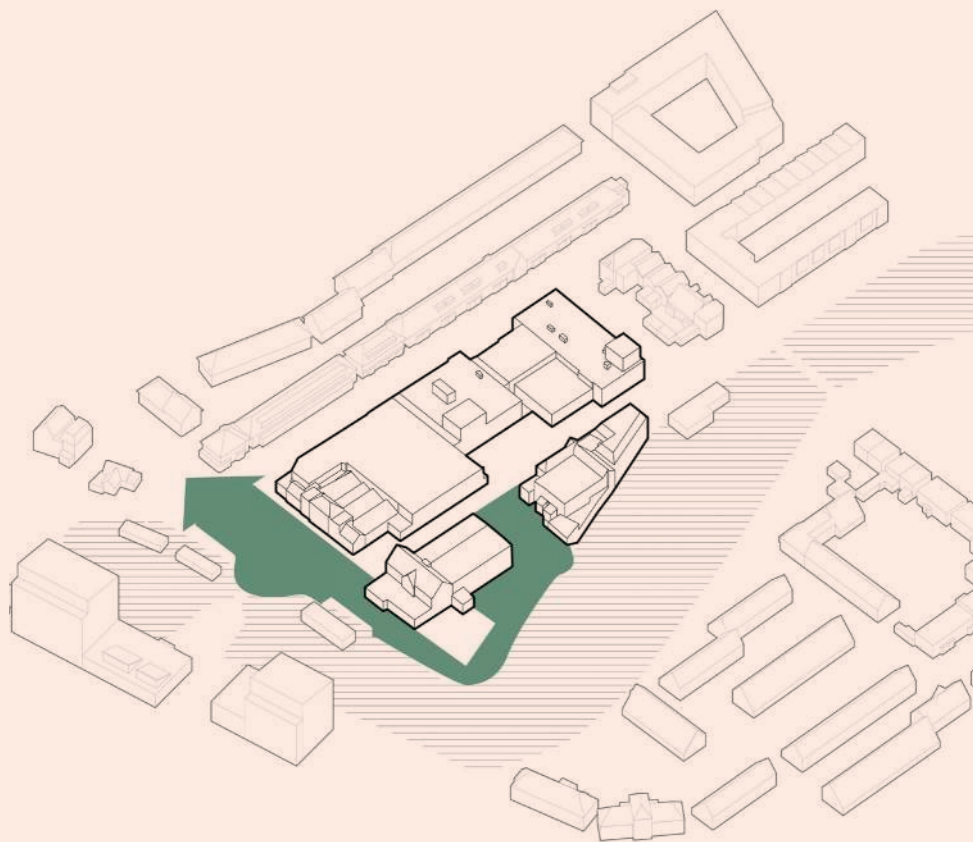
# Ruimtelijke opbouw



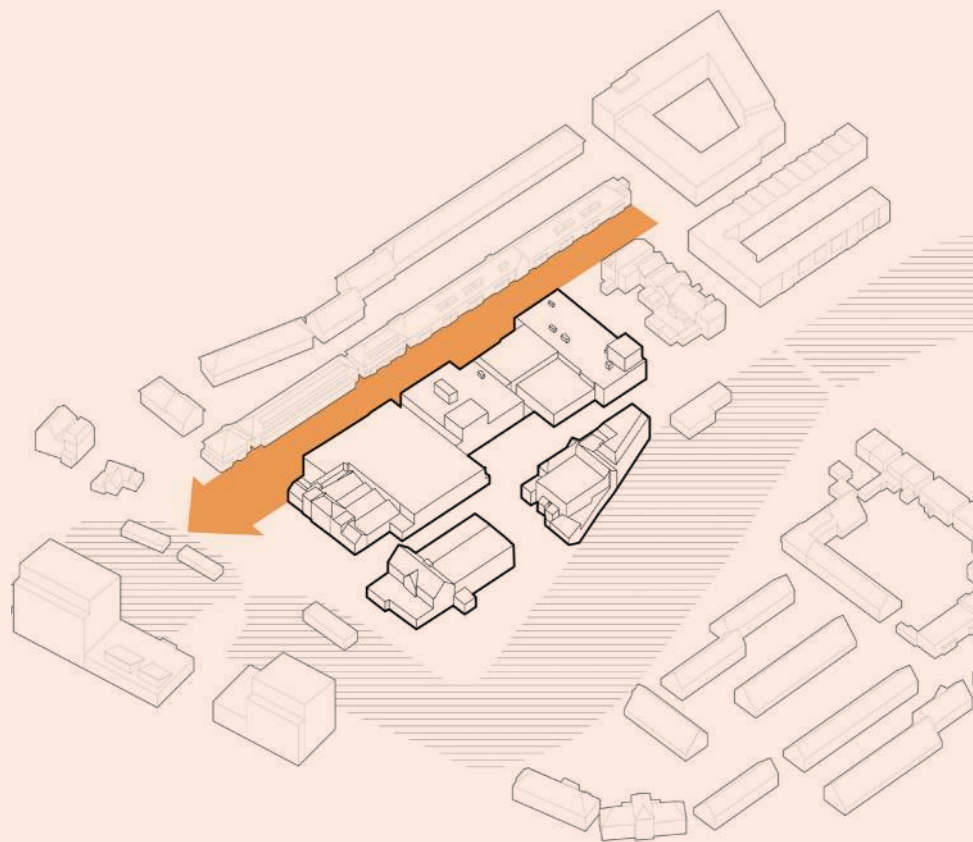
1. Bestaande situatie



2. Bergsingel



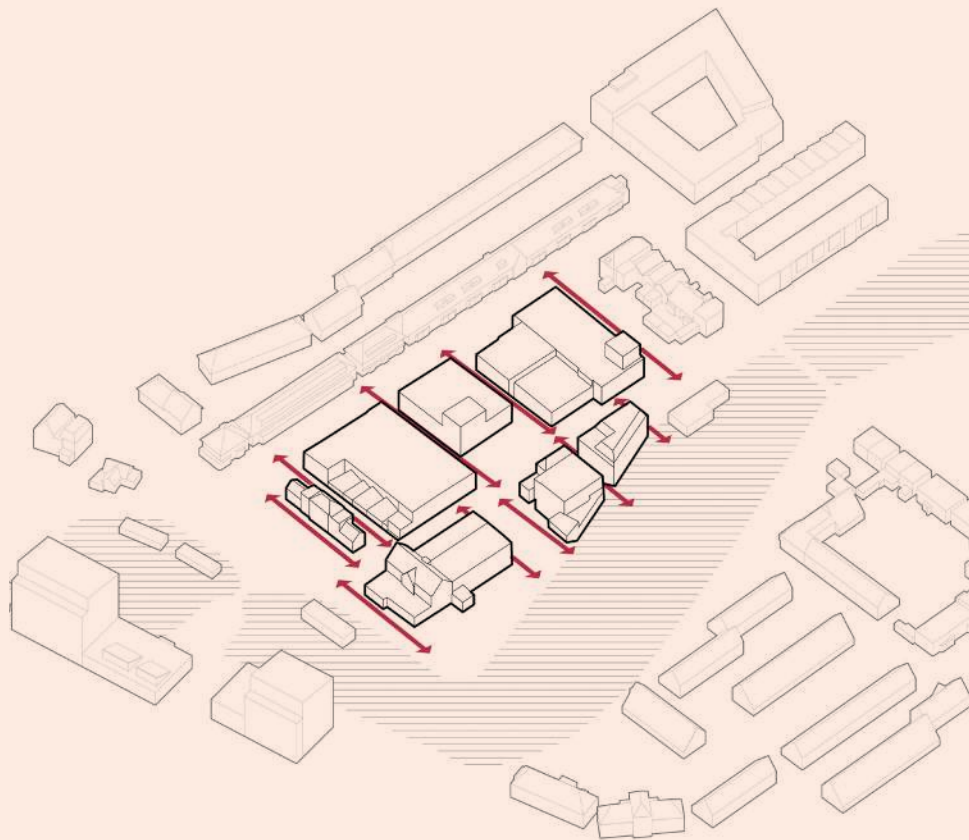
3. Bolwerk



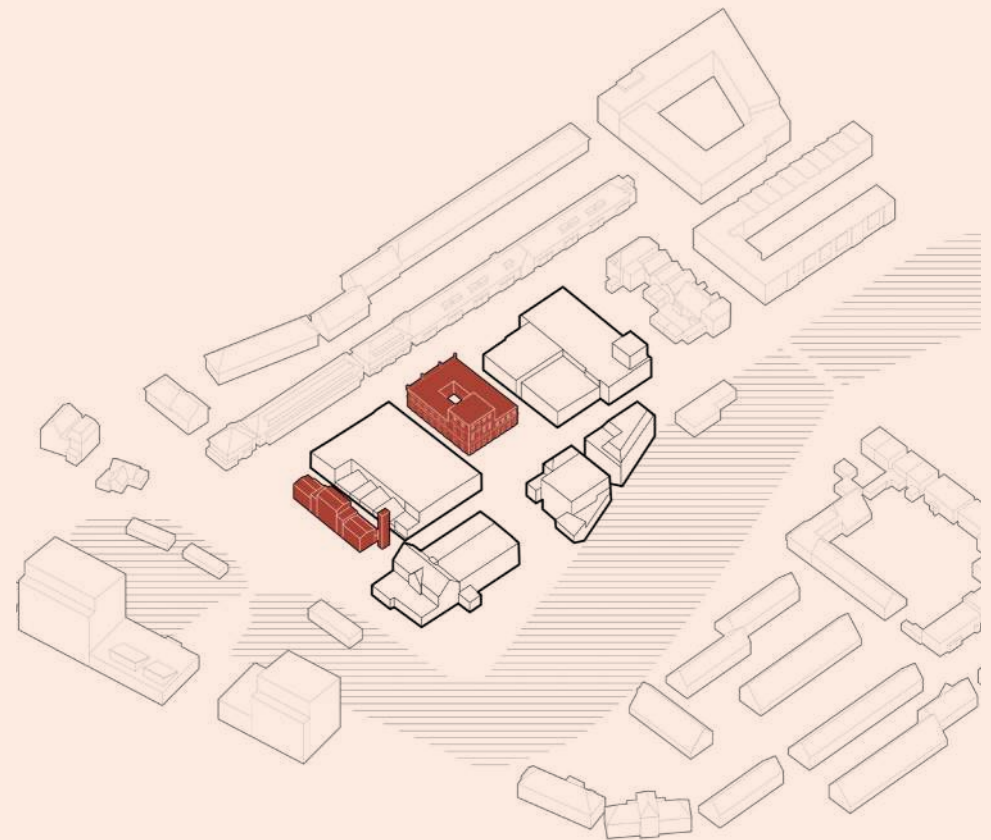
4. Raamstraat

# Planconcept

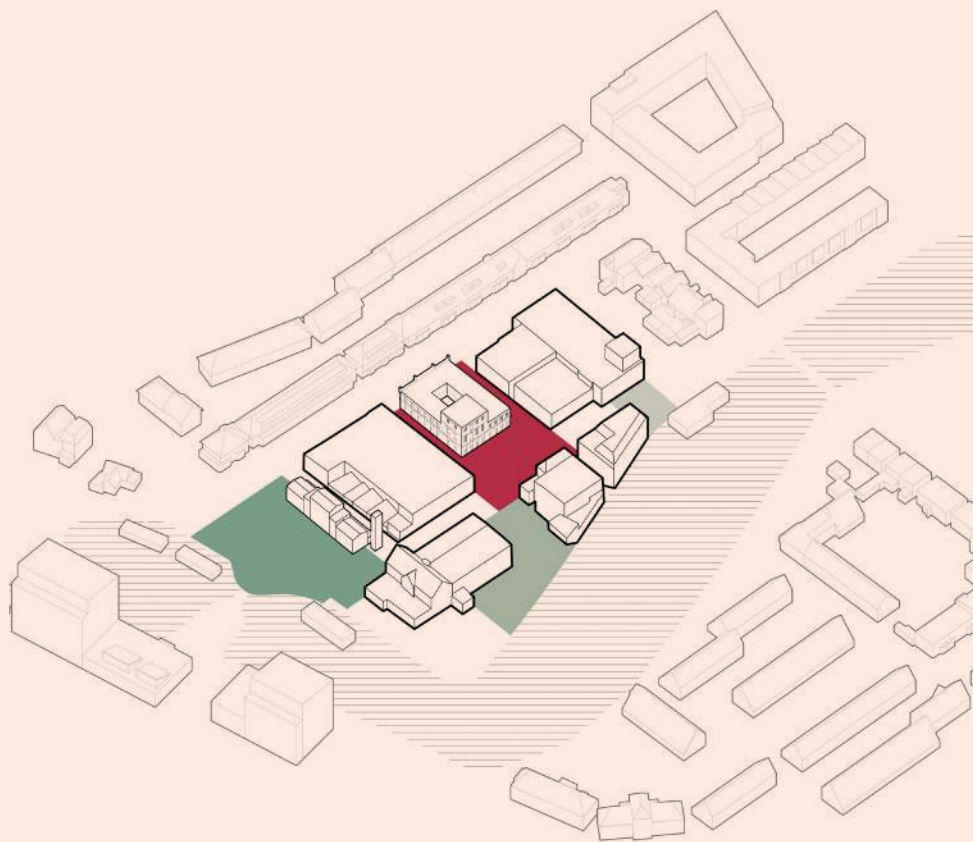
# Ruimtelijke opbouw



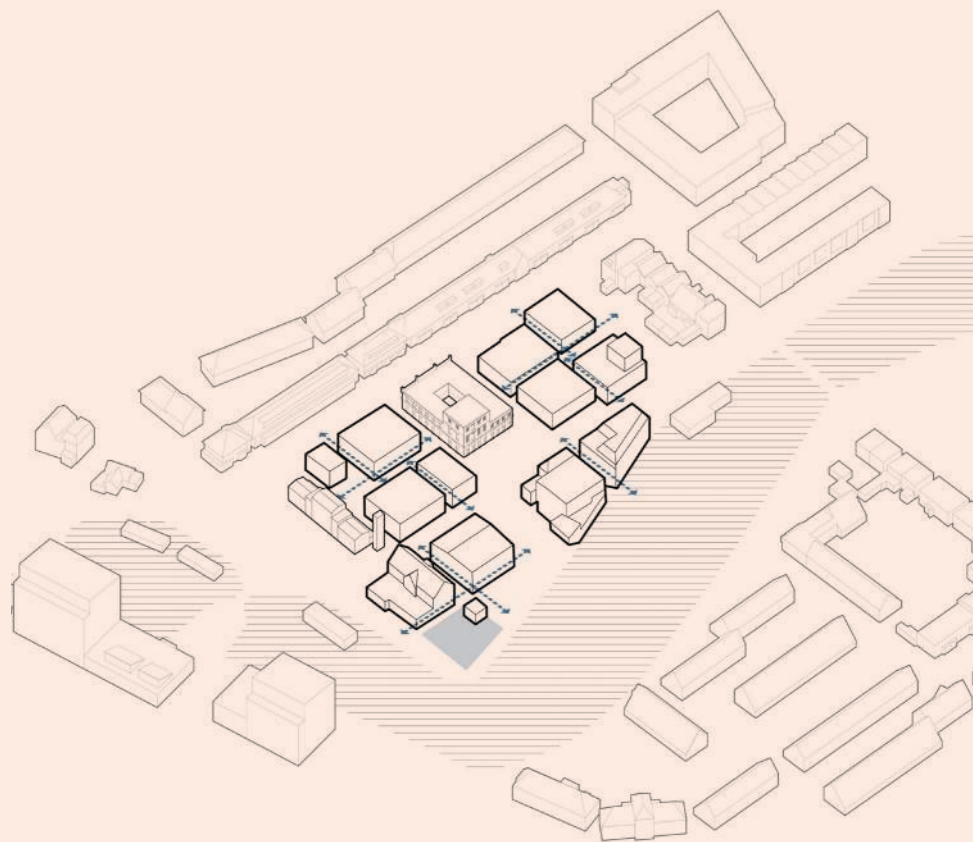
5. Losknippen clusters



6. Erfgoed behouden



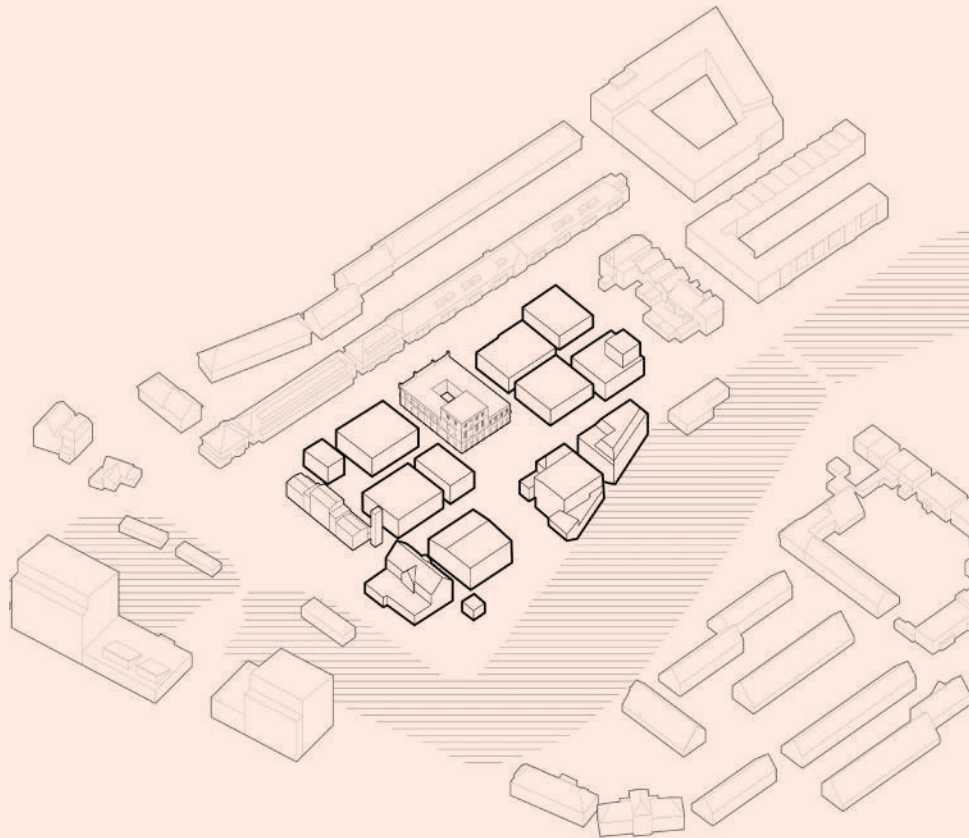
7. Openbare ruimte



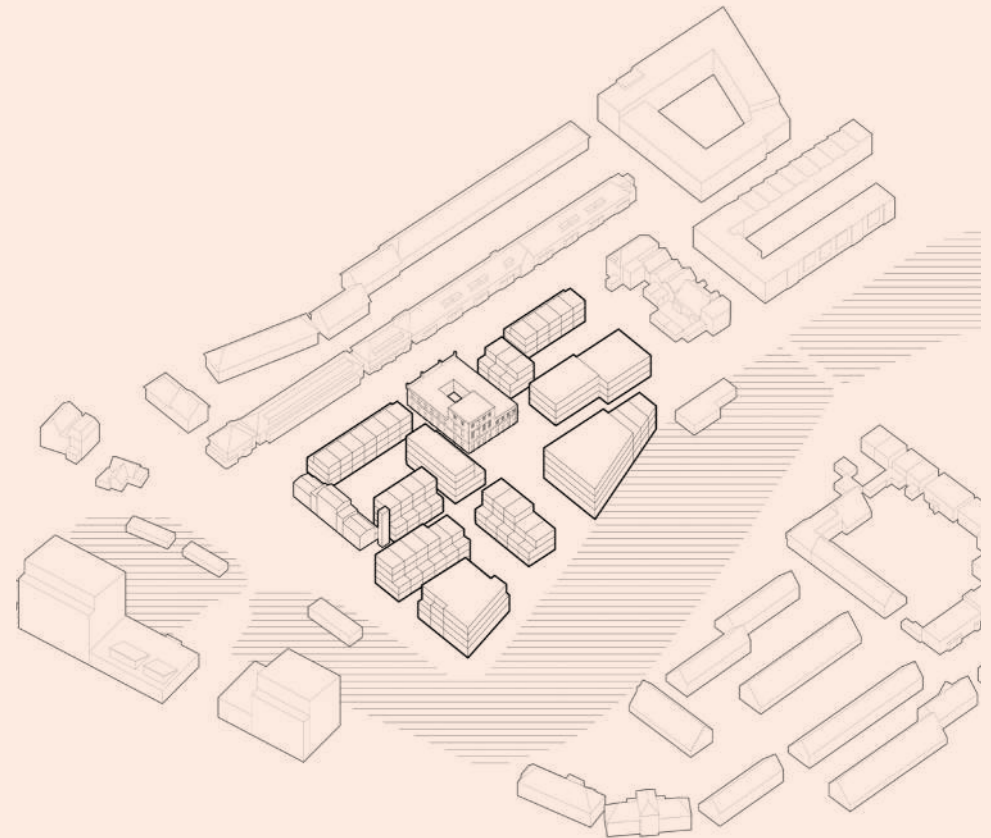
8. Steegjes

# Planconcept

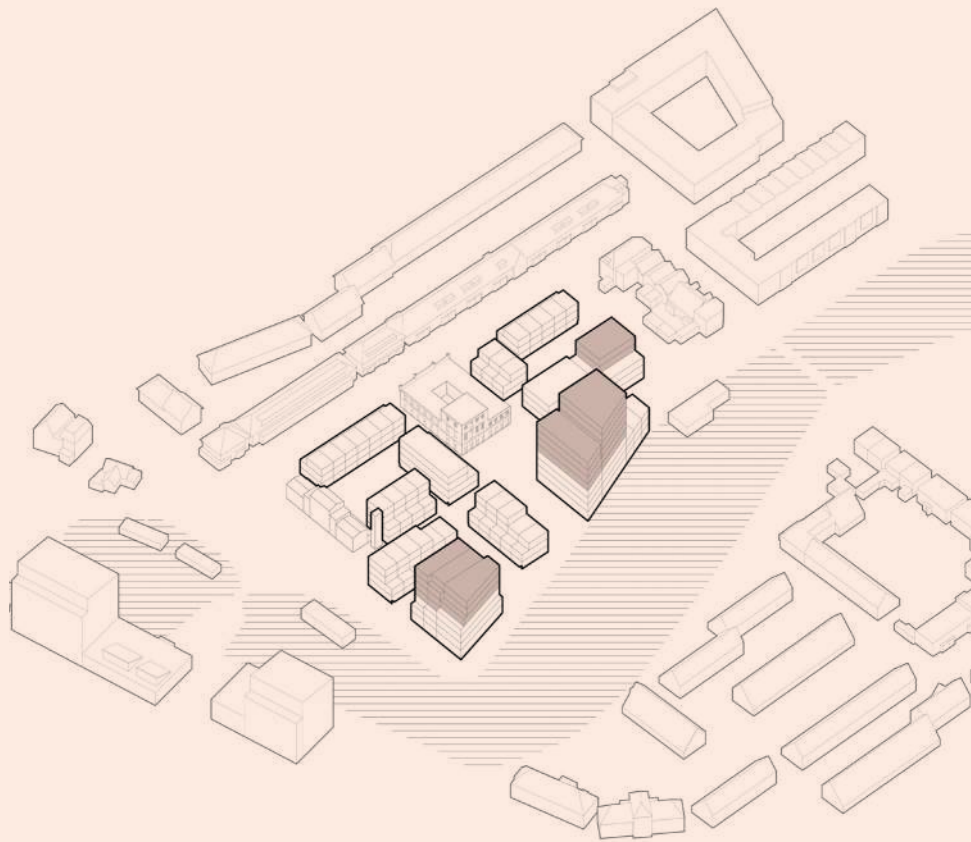
# Ruimtelijke opbouw



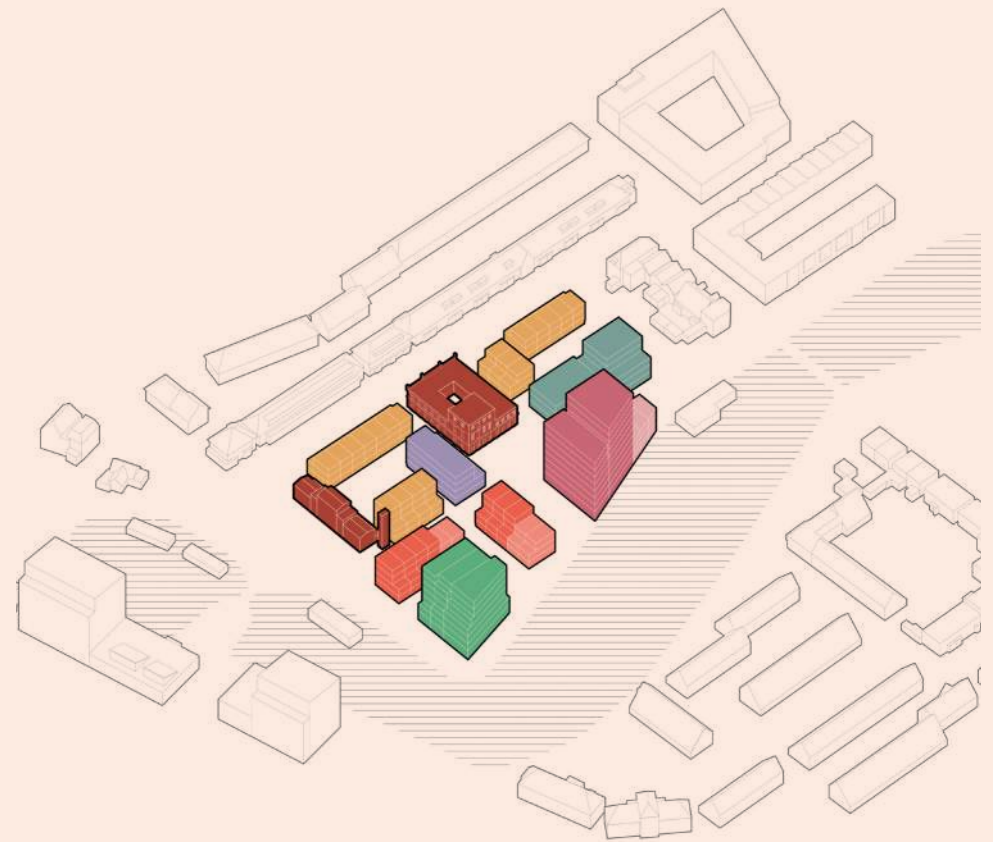
9. Resterende massa gemiddelde hoogte 3-4 lagen



10. Basis voor nieuwbouw



11. Accenten



12. Bebouwingstypologiën

# 5. VISIE OP ARCHITECTUUR





# Visie op architectuur

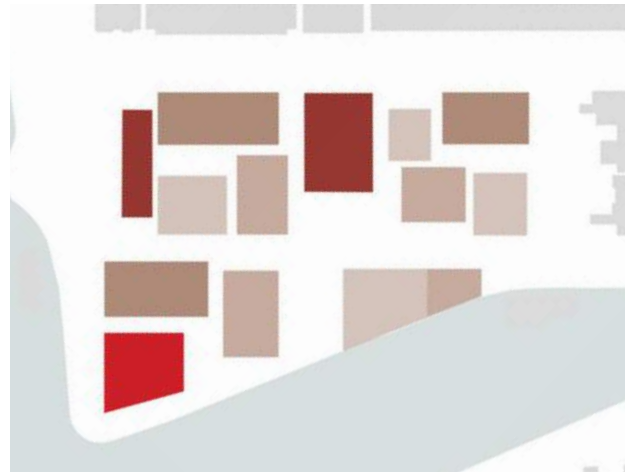
# Algemene principes

Zoals eerder beschreven is dit masterplan in hoge mate gebaseerd op de historische identiteit van het terrein. Het erfgoed willen we terug laten komen in de stedenbouwkundige opzet, de revitalisering van het bolwerk, het materiaalgebruik én in de architectuur. Zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing zijn exponenten van het industriële verleden.

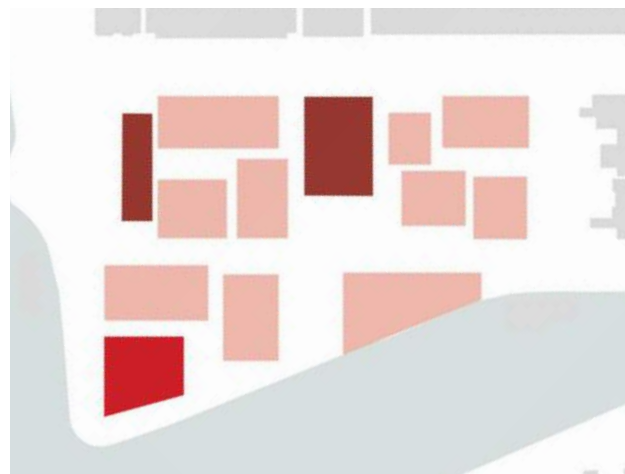
## Ensemble van gebouwen

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen en zullen samen ensembles vormen. Elk ensemble is helder gedefinieerd en krijgt een eigen unieke expressie, waarbij variatie in eenheid gewaarborgd moet blijven.

Daarnaast worden drie 'specials' op bijzondere plekken in het plan geïntegreerd: twee historische specials met eigen materialisatie en een herkenbaar karakter en een nieuwe special aan de water waarbij met een bijzondere materialisatie gewerkt kan worden en waar opgaand groen een belangrijke thema wordt.

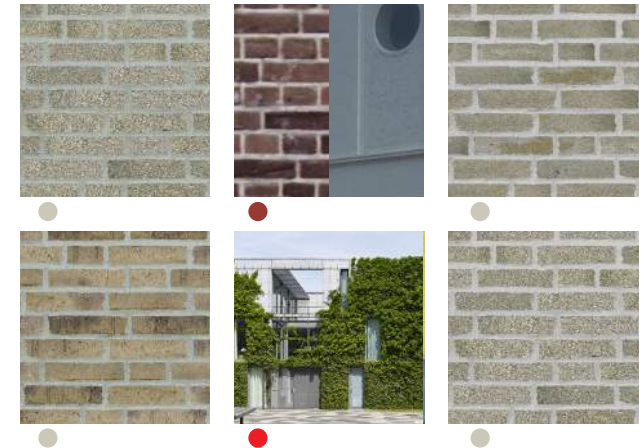


Variatie in eenheid



Ensembles versus specials

- specials
- specials nieuw
- clusters



Eén steen voor alle nieuwe gebouwen met verschillende afwerking en/of voeg



Referentie nieuwe, eigentijdse special



Erfgoed als special

## Variatie in eenheid

We kiezen voor kloeke nieuwbouw met een schaal, hoogte en vormgeving die refereert aan de bestaande industriële bebouwing. Door de samenhang in materialisatie werken de losse blokken als een coherent complex waarbinnen de specials zichtbaar zijn. De toegepaste hoofdmaterialen voor de nieuwbouw kiezen we vanuit het DNA van de historische plek, zoals baksteen met 'zwaarte' en verfijning voor de nieuwe gebouwen. Door het toevoegen van een nieuwe laag zetten we op subtiele wijze de diversiteit en het utilitaire karakter van het erfgoed door.



Plastiek in gevel door terugliggend metselwerk



Opengewerkt metselwerk



Inpandige balkons, loggia's

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal. Gemêleerde baksteen biedt een levendig, maar tegelijkertijd rustig beeld. Binnen elk cluster kan subtiele variatie in materiaaltint ontstaan. Variatie in architectonische uitwerking zal voor diversiteit zorgen.

Binnen het heldere en rustige raamwerk van materialen op de schaal van het ensemble ontstaat een diversiteit in het gevelbeeld vanuit de verschillende typologieën en architectonische details van de woningen die erachter schuilgaan. Entrees, balkons en loggia's liggen terug in de gevel. Puien liggen verdiept in het vlak met de gevel of op de tweede lijn in een verdiepte nis. Hierdoor ontstaat een levendige plastic in het gevelbeeld.



Referentie: Defensie Eiland Woerden, Karres en Brands

# Visie op architectuur

# Algemene principes

## Industriële verbijzondering

Geïnspireerd op de industriële opbouw van het Sensoraterrein waar vaak nieuwe materialen (zoals staal) werden toegevoegd aan de baksteenbasis, krijgen gebouwen in het nieuwe plan een verbijzondering in een nieuw, afwijkend materiaal. Deze verbijzondering kan zowel op de kop als in de plint van het gebouw zijn, of een verbijzondering in de gevel kennen. De definitieve keuze is nog niet gemaakt, maar het zal om utilitaire materialen (staal, glas, etc.) gaan.



Divers materiaal in kleur gelijk



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid in het gevelbeeld



Entrees tekenen zich af in de gevel en zijn direct herkenbaar



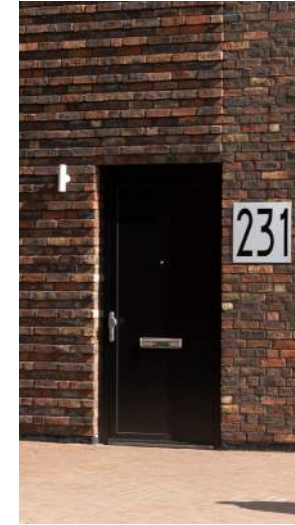
## Industriële detaillering

Er komen stoere, industriële detailleringen in de gevels. Binnen het gevelvlak is in hetzelfde materiaal een verrijking in detail een voorwaarde. Het doel van de detaillering is om een geraffineerd, hoogwaardig en rijk beeld te bereiken terwijl de rust en samenhang wordt behouden.

Bij de materiaalkeuze dient goed gekeken te worden naar een fraaie veroudering van het gekozen materiaal. Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd.



Divers materiaal in kleur gelijk



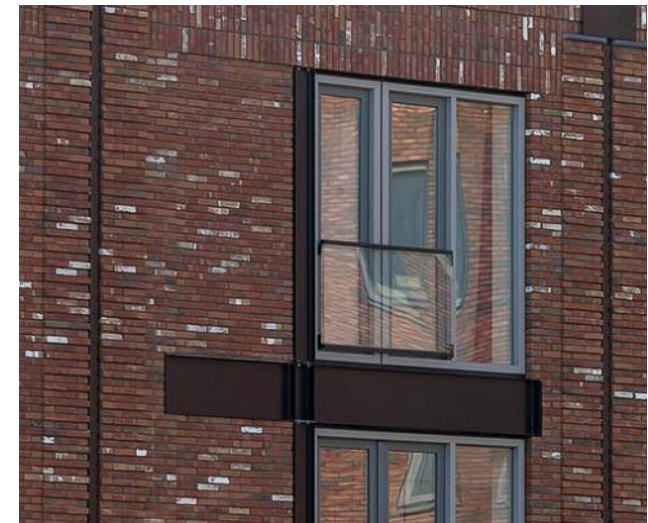
Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid in het gevelbeeld



Aandacht voor detaillering



# Visie op architectuur Erfgoed

## Behouden en renoveren

Het Senzoragebouw wordt herbestemd en gerenoveerd. De drie karakteristieke gevels, die nu nog verstopt zitten door aanbouw van andere bedrijfspannen, worden weer in oude luister hersteld en volledig zichtbaar gemaakt. De ingrepen en de samenhang tussen oud en nieuw zorgen voor een nieuwe energie en geven het gebouw een nieuwe betekenis.



Senzoragebouw - noord gevel



Senzoragebouw - zuid-oost gevel



Referentie: Vakwerkhuis - Delft. Behoud van industriële gevel



Referentie: Vakwerkhuis - Delft. Eigentijds robuust interieur

# Visie op architectuur

# Specials aan de singel

## Identiteit

De twee nieuwe torens dienen als koppeling ofwel 'stepping-stones' tussen het centrum en het Havenkwartier. Ze krijgen een dakbeëindiging die verwijst naar het verleden van Senzora. Lage gebouwen aan het water openen zich naar de singel toe.



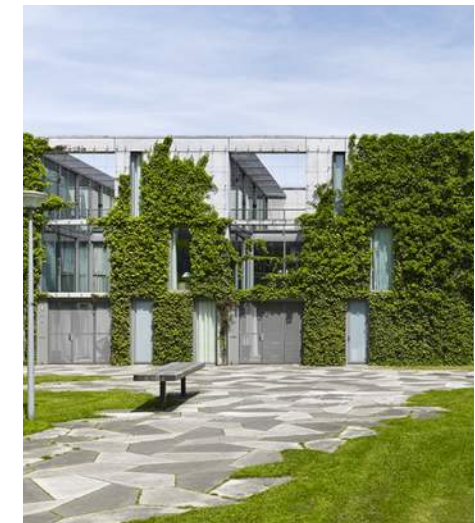
Glazen opbouw als verwijzing naar industriële architectuur



Referentie: Ringersfabriek - Alkmaar



Lage bebouwing aan de Singel opent zich



# Visie op architectuur

# Voorbeelduitwerking

Het raamwerkplan kan op verschillende manieren ingevuld worden. Daardoor is er flexibiliteit in het te maken programma.







# 6. VOORBEELD UITWERKING ACCENTEN

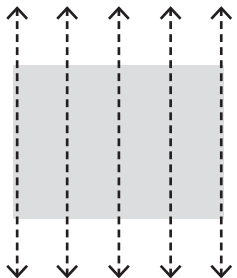
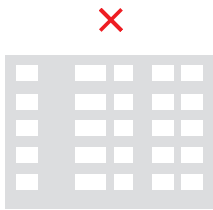


# Accenten

# Verticaliteit

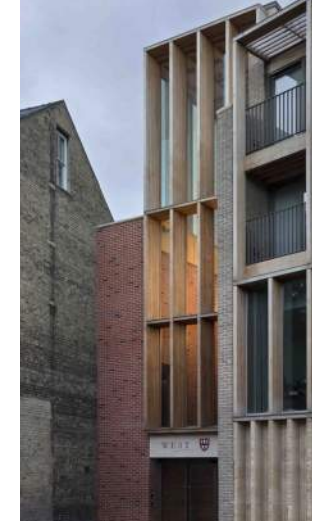
## Verticaliteit

**Sterke verticale accenten in de gevels** geven dynamiek en verticaliteit aan de bouwmassa's.



# Accenten

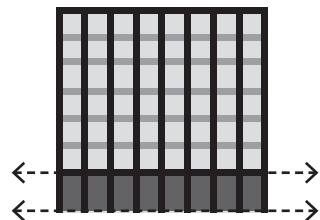
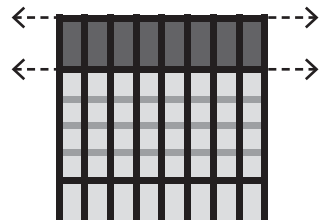
# Referenties verticaliteit in gevelbeeld



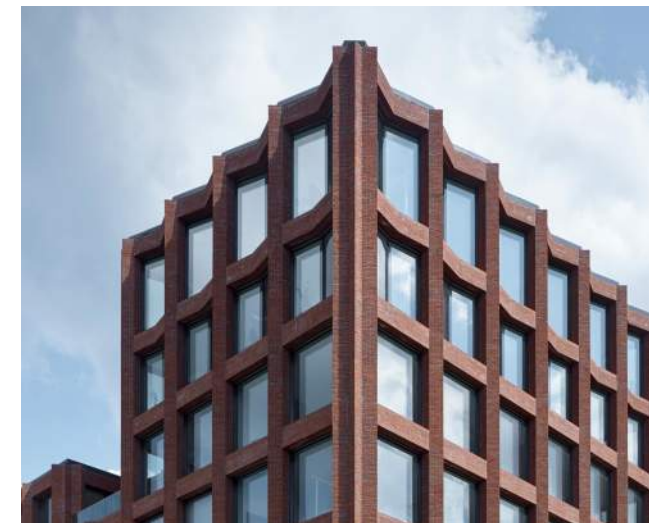
# Accenten

## Referenties kroon

De **benadering van het detail** (niet de materiële referenties), moet nog steeds leesbaar zijn als onderdeel van het hoofdvolume om het gevoel van verticaliteit te behouden.



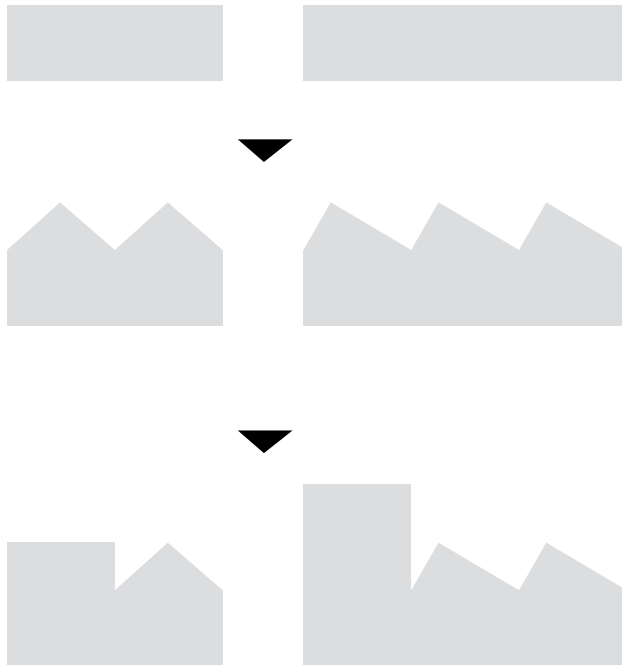
# Referenties kroon



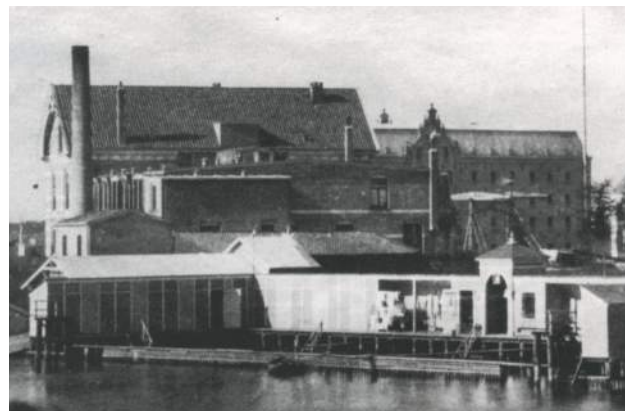
# Accenten

## Industriële ensemble

De volumes en daken van de accentgebouwen refereren naar de oorspronkelijke structuren het plangebied. Een eclectische mix van sheddaken, puntdaken, en platdaken creëren een herkenbare structuur en dragen bij aan het eigen karakter van het gebied.



# Herkenbare silhouet

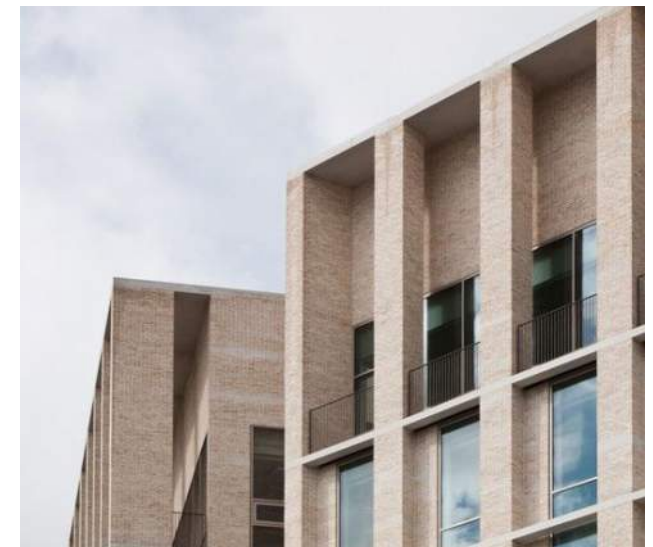
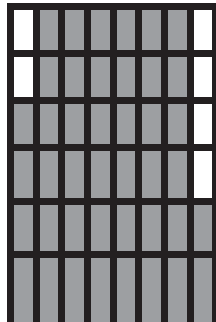
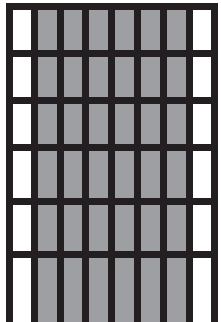


# Accenten

# Loggia's

## Loggia's

Om het gebouw dynamischer te maken is het mogelijk om teruggelegen verdiepingen te creëren met loggia's binnen de bouwmassa. Het hoge accent blijft behouden als een eenvoudige massa.

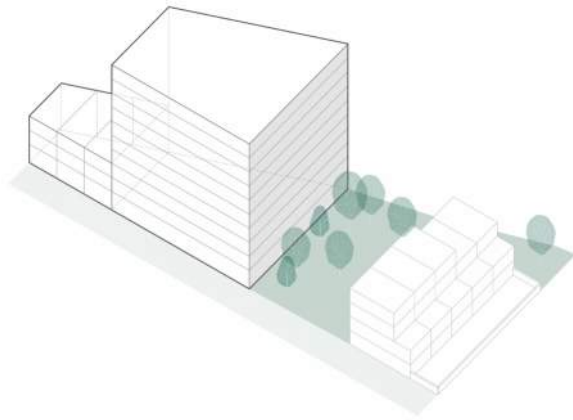




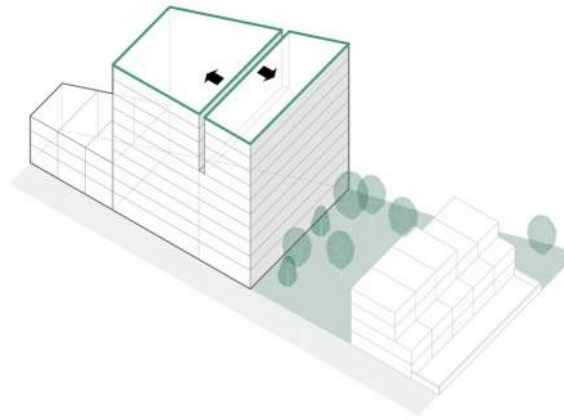


# Accenten

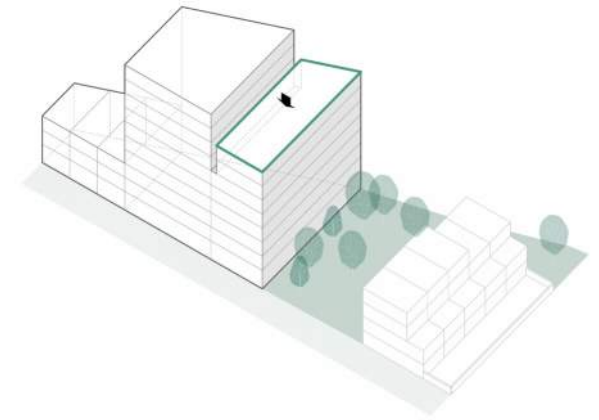
# Centraal Accent



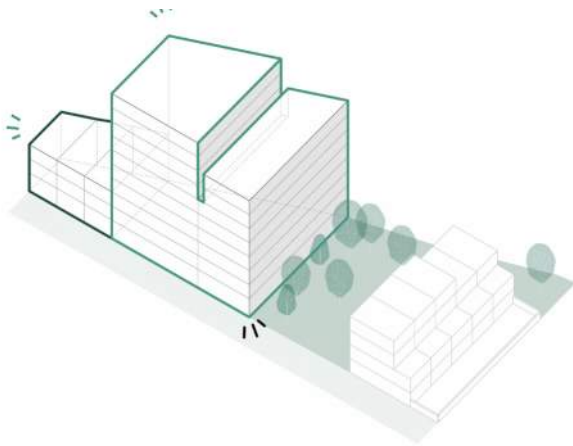
Accent van 10 verdiepingen



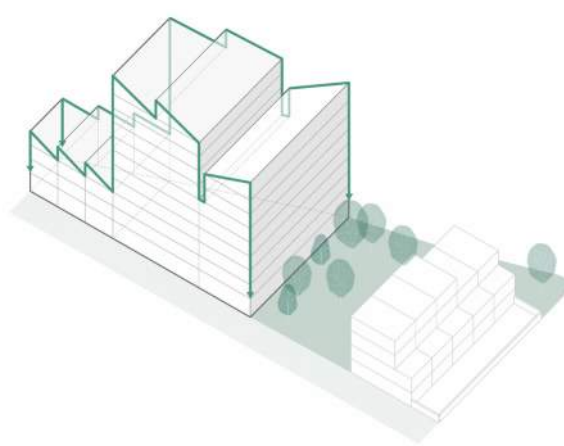
Gesplitst voor verticaliteit



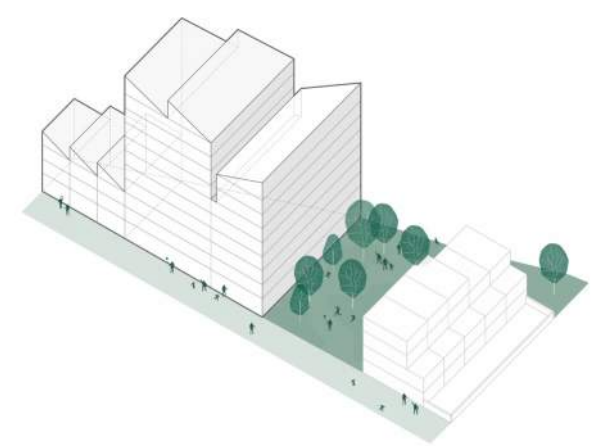
Afwisselende hoogtes



Speels ensemble



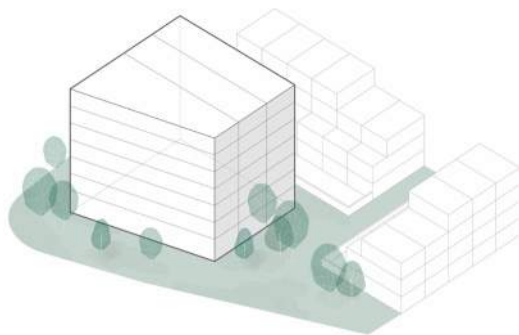
Herkenbare daken



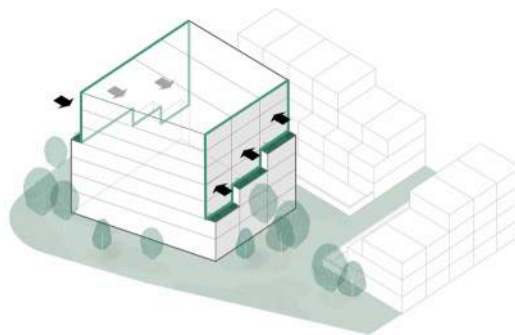
Centraal accent

# Accenten

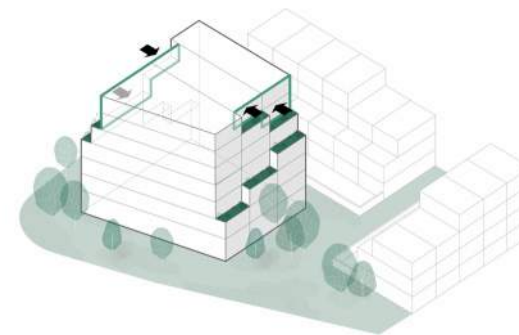
# Bolwerk Accent



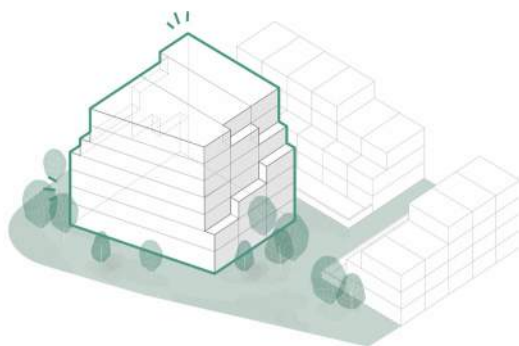
Accent van 7 verdiepingen



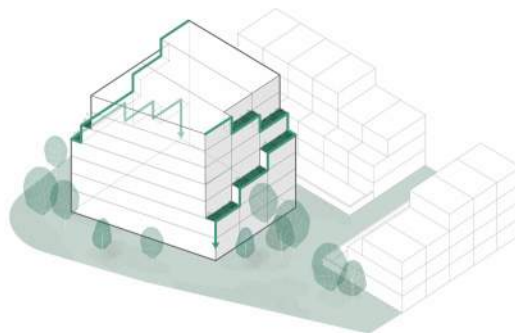
Setbacks 1



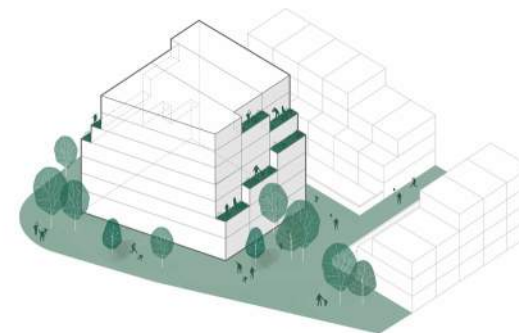
Setbacks 2



Volume



Verticaal groen



Bolwerk accent













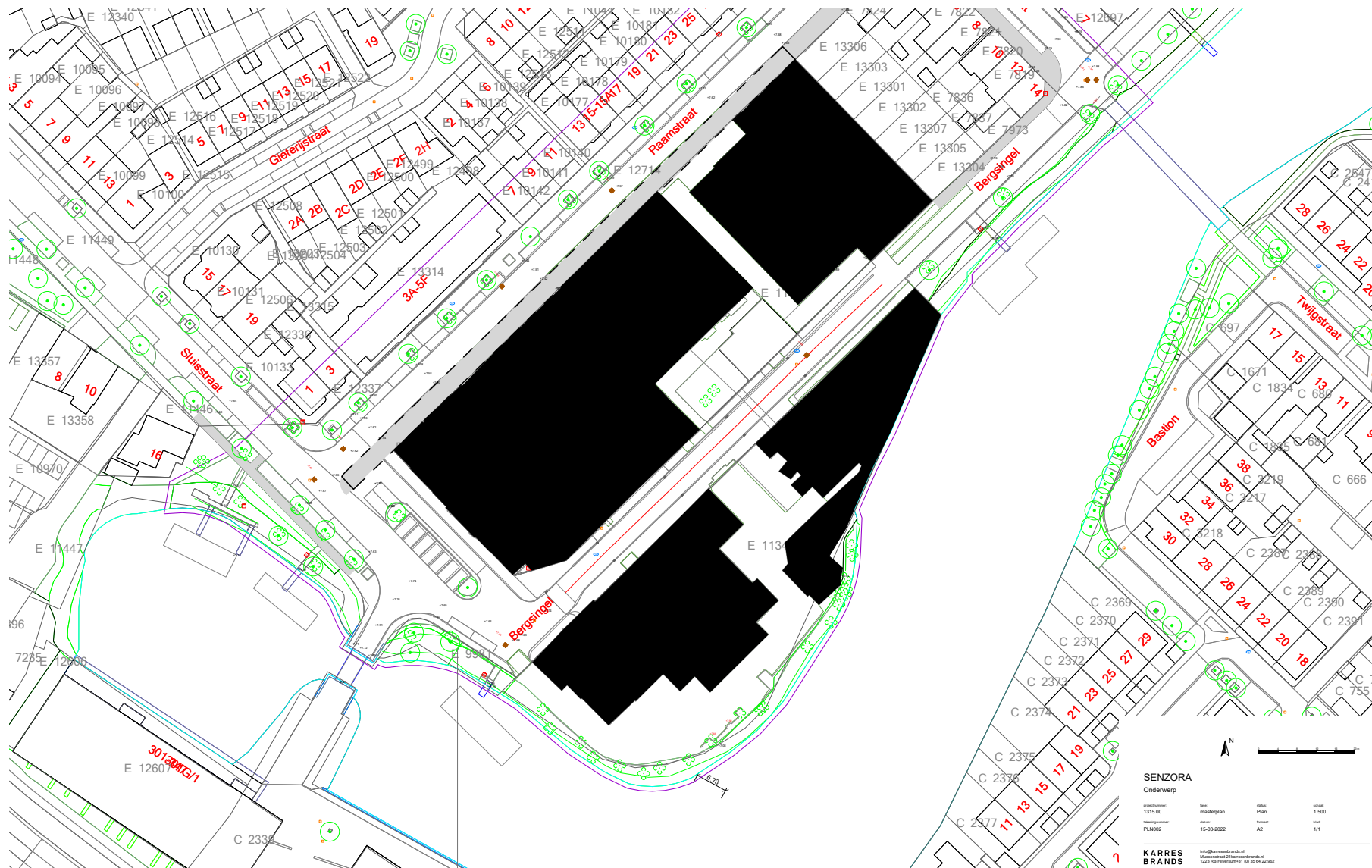


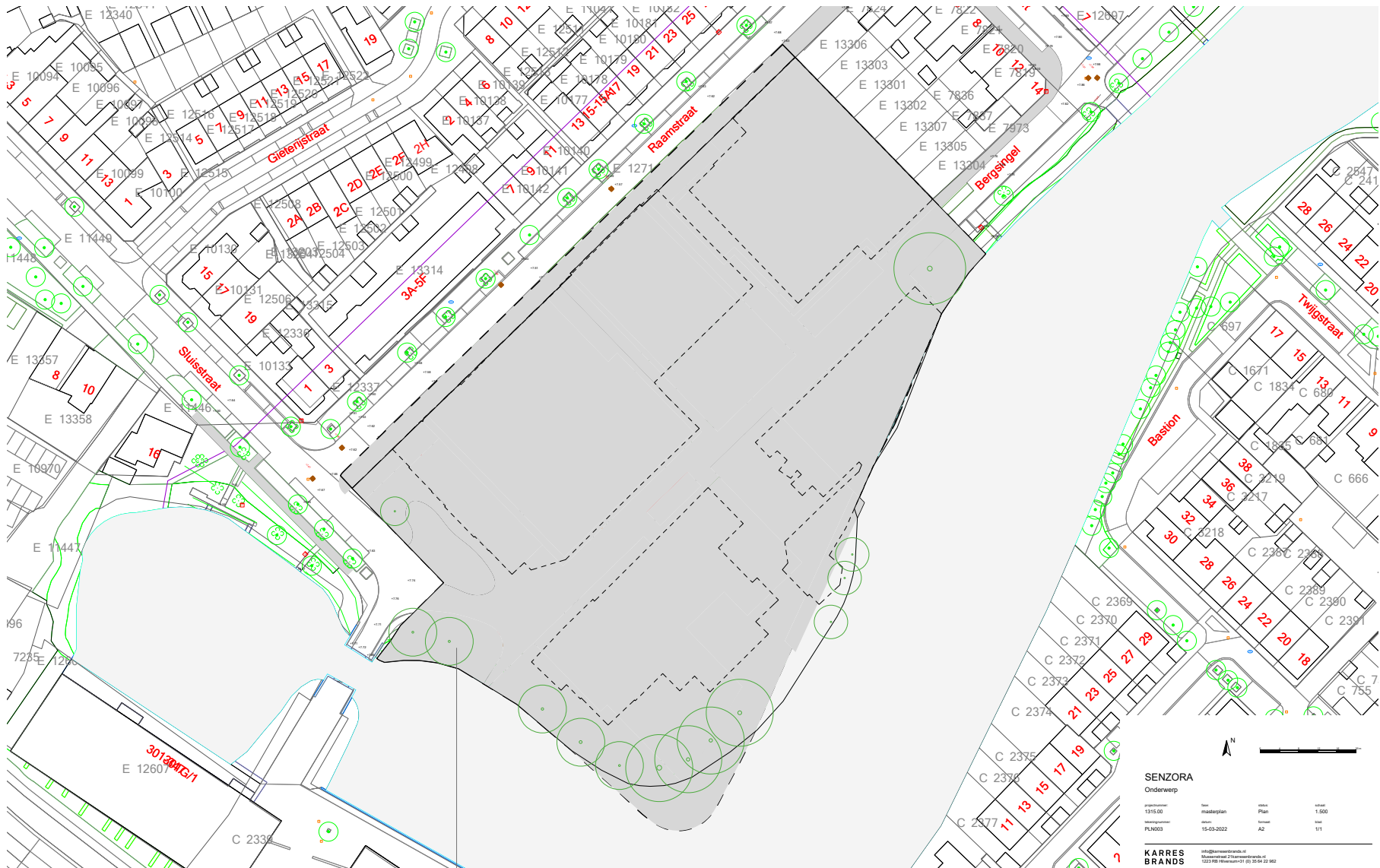
# 7. BIJLAGEN

- *Inventarisatie bestaande bebouwing*
- *Technische tekeningen/doorsneden*
- *Civiel- en milieu- technische aspecten*



# Inventarisatie bestaande bebouwing





# Masterplan





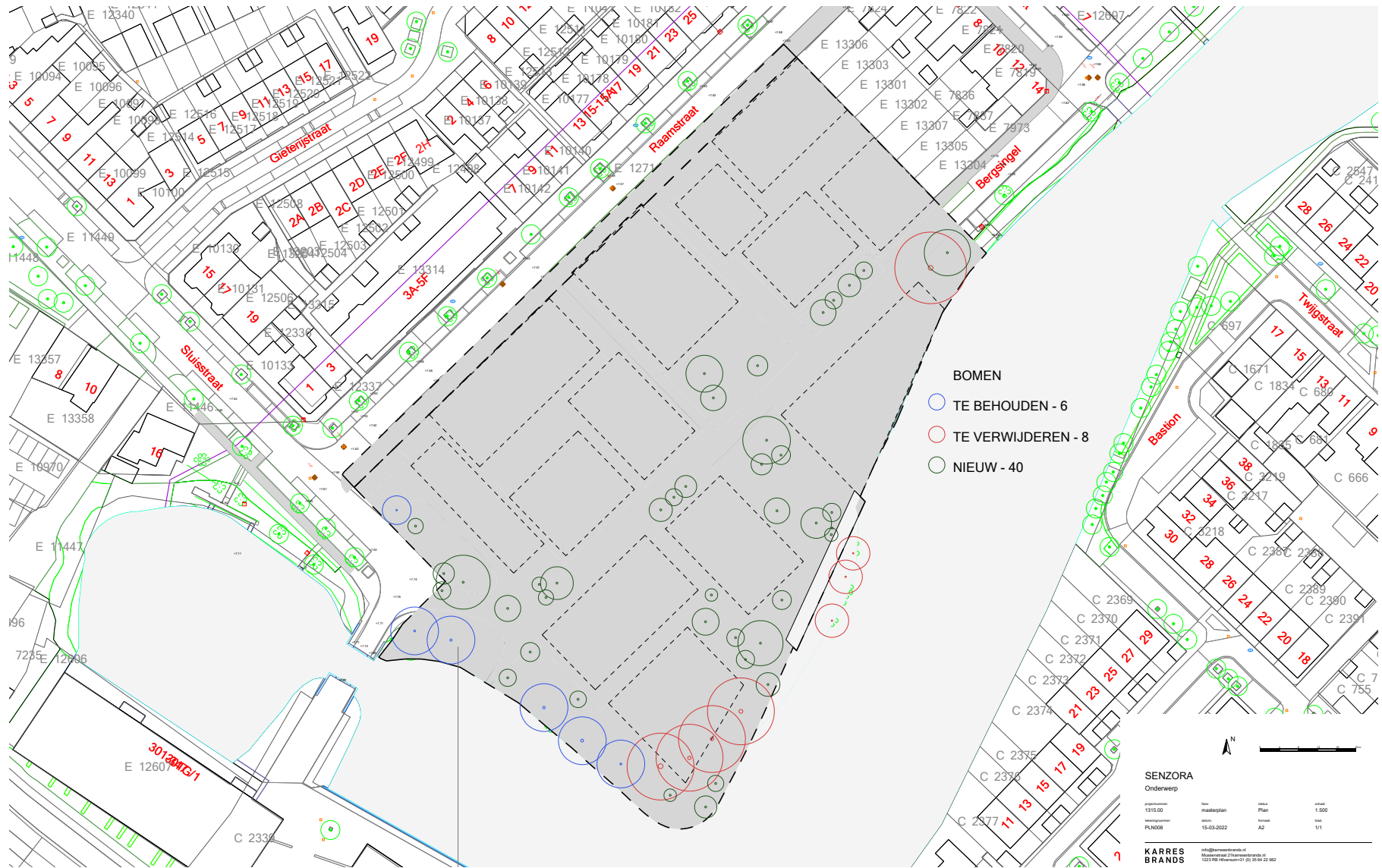
# Groen en verhard



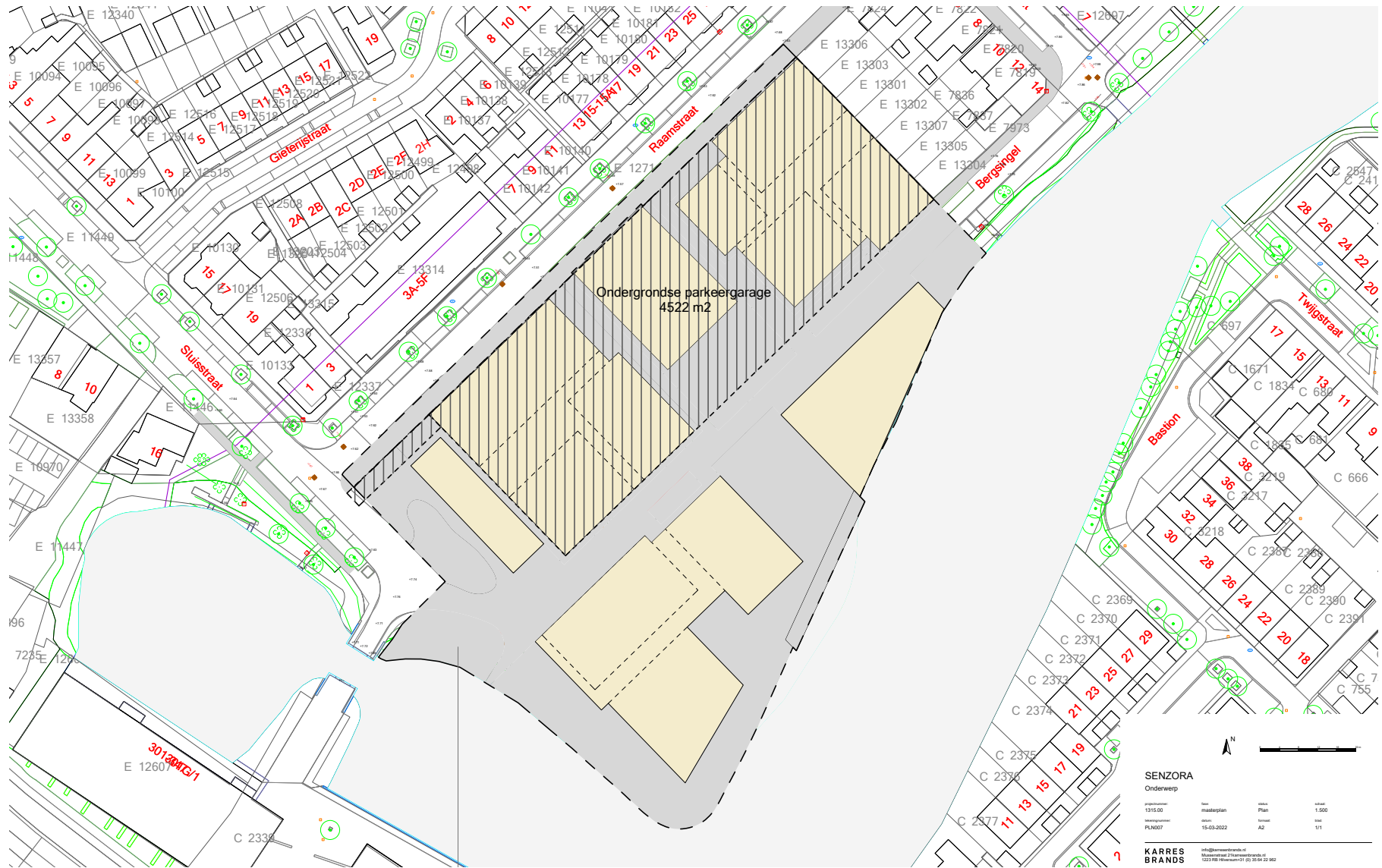




# Bomen



# Ondergronds parkeren

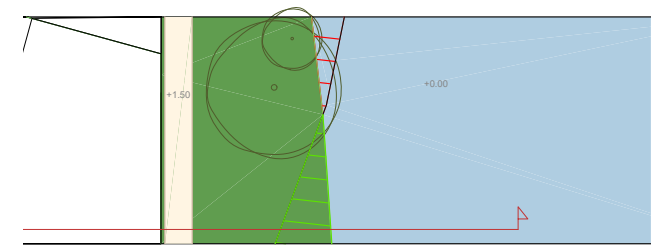
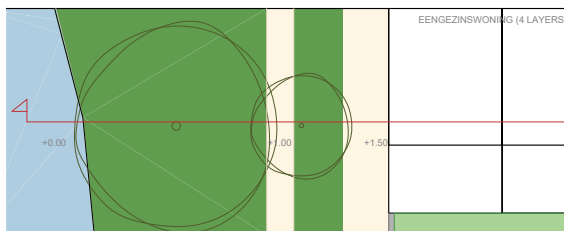
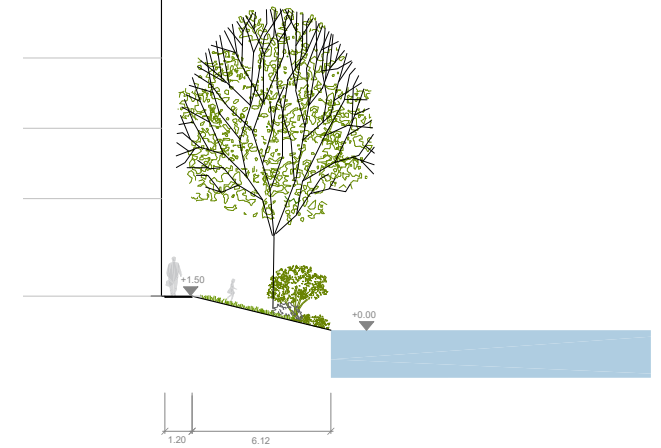
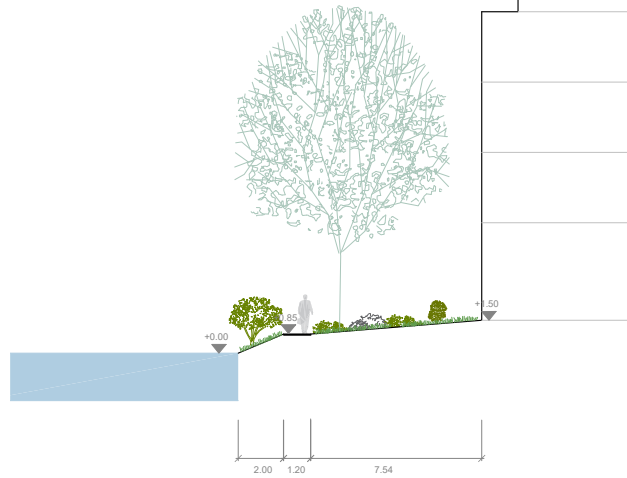
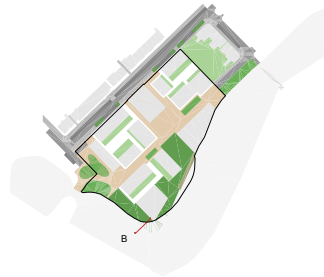
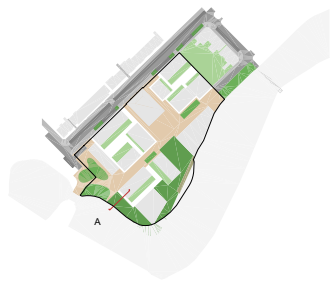


SENZORA  
Onderwerp

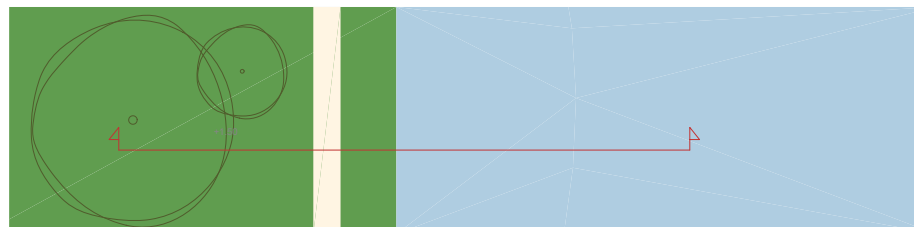
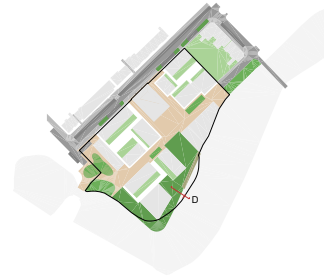
plaatnummer	1315.00	titel	stadplan	maat	Plan	schaal	1:500
mapnummer	PLM007	datum	15-03-2022	formaat	A2	naam	1/1

KARRES BRANDS  
1000 Herengracht 10  
 1017 CA Amsterdam | 020 614 51 82

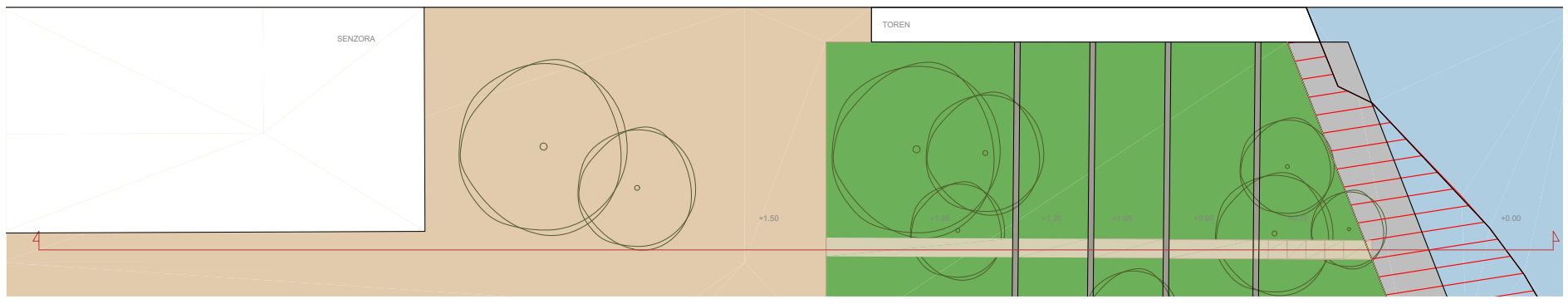
# Doorsnedes



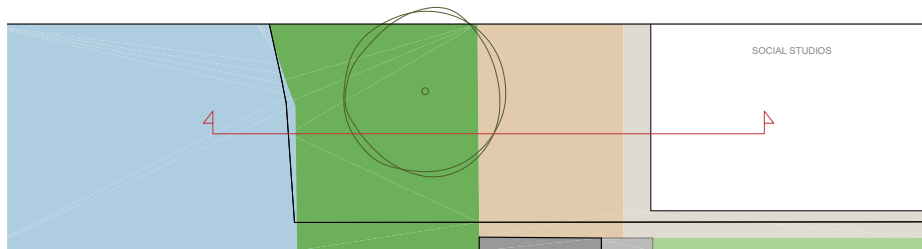
# Doorsnedes



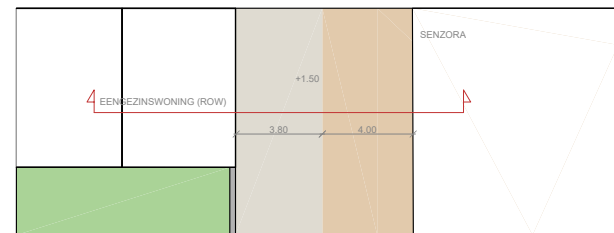
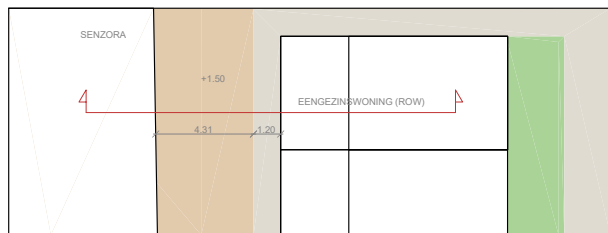
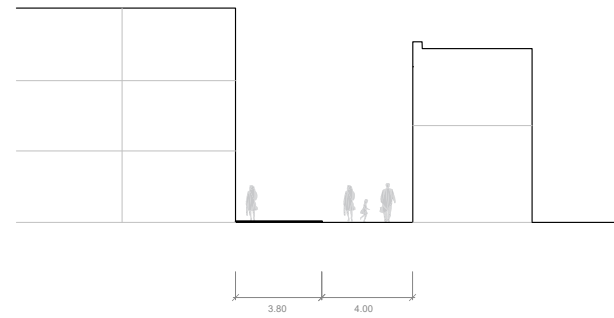
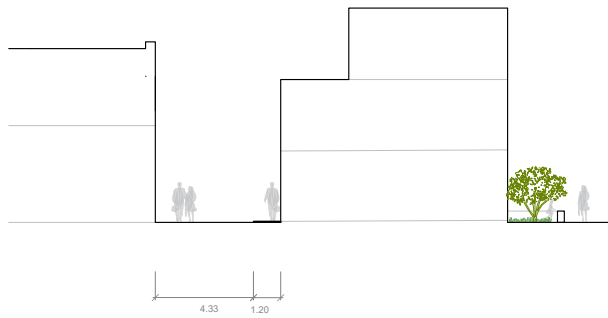
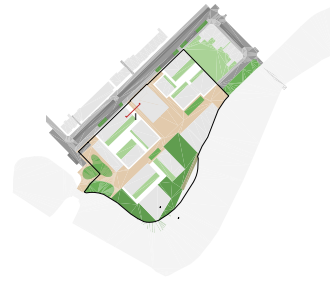
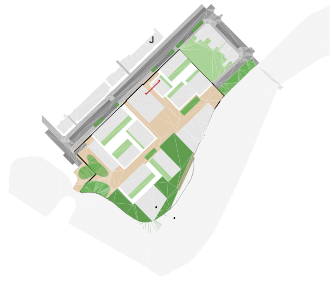
# Doorsnedes



# Doorsnedes

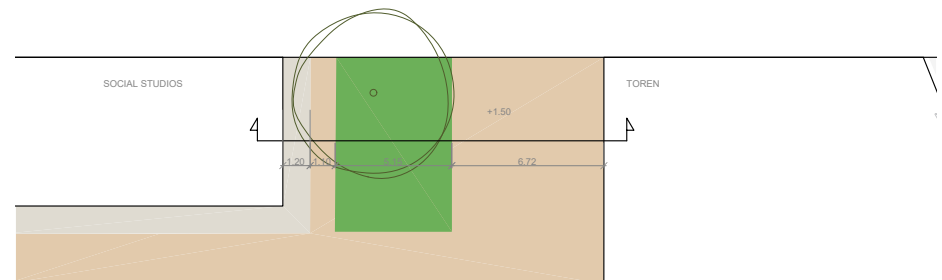
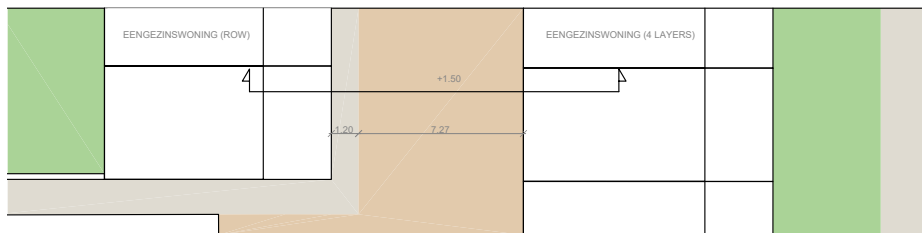
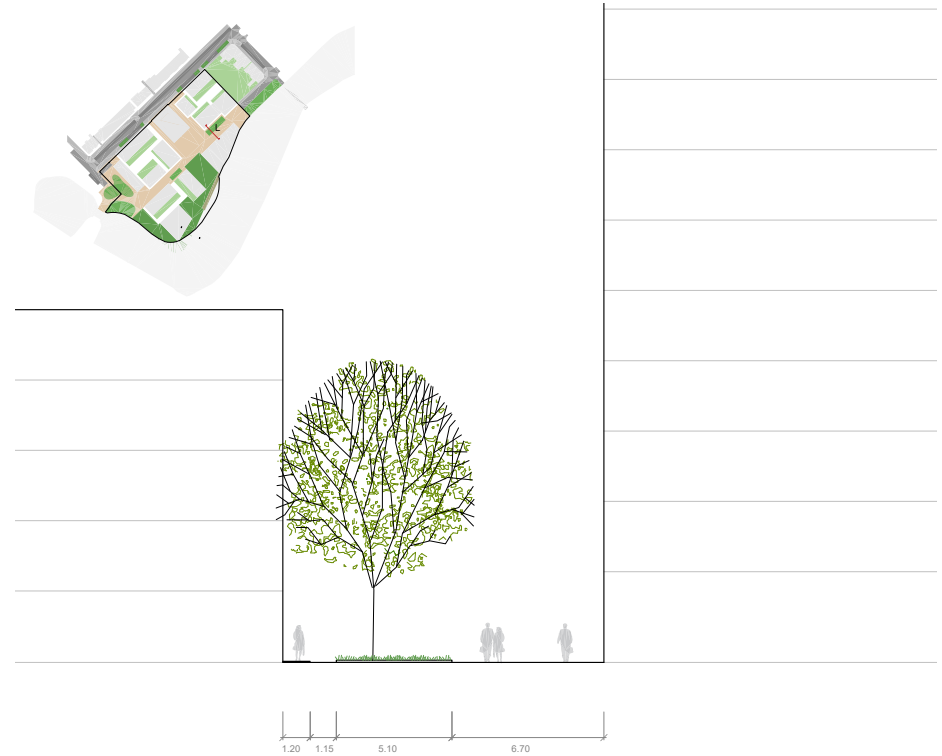
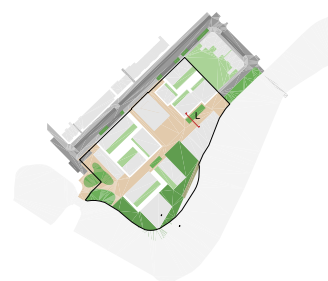
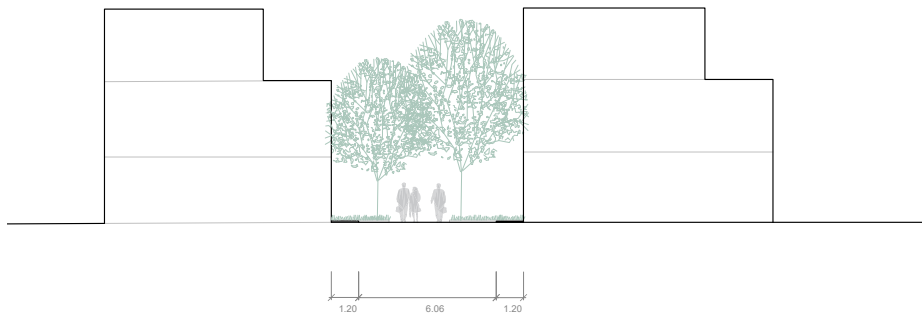
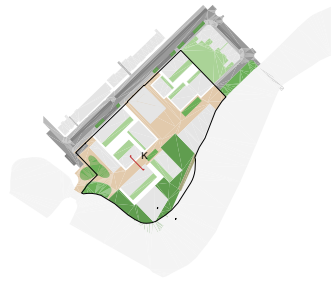


# Doorsnedes





# Doorsnedes



# Civiel- en milieu-technische aspecten

## Archeologie (uitkomst bureauonderzoek 724A1165 herziening 2022 door Archeologie Deventer)

Het plangebied bevindt zich op de plek waar in de middeleeuwen de Raambleek lag, een blekerij waar over ramen was werd gebleekt en geveerd laken werd gedroogd. Ook lagen in dit gebied belegeringswerken die gebruikt zijn bij het beleg van Deventer door Rennenberg in de Tachtigjarige Oorlog. Ook in 1591 is de stad van deze zijde aangevallen, wat mogelijk sporen naliet. Tevens ligt het plangebied op de 17de-eeuwse vestingwerken rond de middeleeuwse stad. Vanwege deze ligging op een historische plek, kent het plangebied een hoge archeologische verwachting voor met name sporen en resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

De sporen en resten van de periode van de vesting zullen voornamelijk bestaan uit ophogings- en egalisatielagen van de wal en paalkuilen. Ten zuiden en noorden van het plangebied zijn in de afgelopen jaren verschillende malen resten van de vestingwerken onderzocht. Hierbij bleek dat de vestingwerken grotendeels uit aarde bestaan en geen bakstenen muren bevatten, met als uitzondering het bastion en de tenaille het Pothoofd direct langs de IJssel. De aangetroffen resten muurwerk bevonden zich vrijwel direct onder het maaiveld. De conserveringstoestand van de sporen en de vondsten was redelijk tot goed. De aanleg van de vesting in de 17de eeuw heeft echter ook invloed gehad op het bodemarchief van het plangebied. De grachten, waaronder de Buitengracht, hebben de

bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven.

Hoe groot de verstoringsgraad van de bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende fabrieksgebouwen in de periode na de vesting is, is niet bekend. Vanaf de 19de eeuw is in dit deel van de stad al sprake van industriële bedrijvigheid. Vanaf 1916 is ook het bedrijf Sensora hier gevestigd en tot het eind van de 20ste eeuw hebben hier verschillende uitbreidingen plaatsgevonden. Vrijwel direct onder het maaiveld kunnen sporen en resten van deze vroege industrie en infrastructuur aangetroffen worden. Twee van de gebouwen had en heeft kelders, die in de vestingwallen zijn ingegraven. Deze zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben. Bovengronds is ook nog veel te zien van de oudere fasen van de industrie alhier. Zo zijn er nog verschillende originele en karakteristieke elementen in de verschillende fabrieksgebouwen aanwezig.

Op basis van de plannen zoals die in het masterplan worden gepresenteerd, kan worden vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen in ieder geval de vrijstellingsgrenzen voor de dubbelbestemming zullen overschrijden. Er zijn vooralsnog geen sterke aanwijzingen dat in het plangebied zodanig diepe verstoringen aanwezig zijn, dat er geen sprake meer is van een archeologische verwachting.

Archeologisch onderzoek zal in het kader van deze ontwikkeling dan ook noodzakelijk zijn. Dit is met name aan de orde voor de bouwkuipen van de

nieuw te bouwen complexen. Het advies is om een combinatie van een proefsleuvenonderzoek en een opgraving uit te voeren na de sloop van de bestaande bebouwing.

## Natuurtoets (uitkomst Natuurtoets Ecogroen d.d. 24 februari 2022)

Wet- en regelgeving omtrent de bescherming van natuur verplicht vooraf te toetsen of plannen (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. Om de gevolgen voor beschermde gebieden en soorten in en rondom het plangebied in beeld te brengen, heeft Ecogroen een natuurtoets uitgevoerd ten aanzien van gebiedsbescherming en soortbescherming.

### Soortbescherming

- In de bebouwing in het plangebied zijn in totaal vijf zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen, waarvan er twee ook in gebruik zijn als paarverblijfplaats. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden is geen sprake.
- In het plangebied is een vaste verblijfplaats van steenmarter aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen nesten of onmisbaar foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van bij de Wet natuurbescherming beschermde flora, overige grondgebonden zoogdieren (waaronder kleine marterachtigen

en egel), amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

#### Advies

- Voor de sloop/renovatie van de bebouwing is ten aanzien van verblijfplaatsen van gewone dwerg-vleermuis en steenmarter een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.
- Geadviseerd wordt om voor de gebruiksfase een stikstofberekening uit te (laten) voeren met het rekenmodel AERIUS, om eventuele effecten op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen.
- Werkzaamheden die in gebruik zijnde nesten van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden in elk geval op te starten na half juli en voor begin maart.
- Vervolgstappen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland zijn niet aan de orde.

Inmiddels zijn rondom het plangebied mitigerende maatregelen genomen in de vorm van het plaatsten van tijdelijke nestkasten voor vleermuizen. In de nieuwbouw worden nestvoorzieningen opgenomen zodat de tijdelijke nestkasten kunnen komen te vervallen. Voor de steenmarter wordt nog gezocht naar een nieuwe verblijfsplaats in de omgeving van het plangebied.

#### Waterhuishouding

Bij het tot stand komen van het masterplan heeft afstemming met het Waterschap plaatsgevonden. Bij het herstel van het bolwerk wordt het oppervlaktewaterlichaam (Singel) voor een deel vergraven. Het deel wat wordt gedempt wordt binnen hetzelfde peilgebied (i.c. plangebied) gecompenseerd. De bergingseis voor hemelwater, de uitvoering van de oeverconstructies alsmede de inventarisatie van de benodigde vergunningen worden na het vaststellen van het masterplan uitgewerkt.

#### Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Bekend is dat op deze locatie sprake is van een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging. Het terrein van Senzora is niet meegenomen bij de sanering die in de jaren 90 in de Raambuurt is uitgevoerd.

Uitkomst van een nader bodemonderzoek naar de grondwaterverontreiniging heeft opgeleverd dat de verontreiniging als ernstig maar niet als spoedeisend wordt aangemerkt. Alle benodigde onderzoeken zijn hiermee uitgevoerd. De onderzoeken bevestigen het beeld dat sprake is van afnemende concentraties van de verontreiniging wat uiteindelijk resulteert in een stabiele eindsituatie.

De maatregelen die noodzakelijk zijn bij een eventuele bemaling van de voorziene ondergrondse

parkeergarage i.r.t. de grondwaterverontreiniging worden nader onderzocht.

Ten aanzien van de aanwezige bodemverontreiniging is voorzien in de sanering van een leeflaag. D.w.z. dat de bovenste grondlaag van 1 meter wordt gesaneerd en wordt afgedekt met een schone leeflaag.

Karres en Brands

**KARRES  
BRANDS**

Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum  
The Netherlands

[info@karresenbrands.nl](mailto:info@karresenbrands.nl)  
[karresenbrands.nl](http://karresenbrands.nl)