

Brink 69 en 70

Deventer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0150.P378-VG01

projectnummer:
20190052

opdrachtleider:
Y. Scheringa

planstatus

datum:
25-04-2019

06-03-2020
01-06-2020

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1 Beleidskaders	15
3.2 Rijks- en gemeentelijke monument en Cultuurhistorie	27
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	29
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	29
4.2 Milieuaspecten	32
4.3 Leidingen en kabels	41
4.4 Waterhuishouding	41
4.5 Verkeer en parkeren	43
4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Planopzet	45
5.3 Handhaving	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.4 Vooroverleg	52

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De bibliotheek van Deventer is in 2018 verhuisd, naar een andere locatie in de binnenstad van Deventer. Hierdoor is de voormalige locatie aan de Brink 69 en 70 leeg komen te staan. Door middel van een prijsvraag konden inwoners van Deventer hun voorkeur aangeven. Daarnaast zijn de ingediende plannen beoordeeld op vooraf gestelde criteria. Voorliggend initiatief een museum (met museumwinkel), horeca, winkels, een atelier op de begane grond en woningen zowel vanaf de begane grond als op de verdiepingen, heeft van de inwoners van Deventer en de gunningscommissie de voorkeur gekregen onder de voorwaarde dat voor 1 mei 2019 de bestemmingsplan procedure is opgestart.

Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, zie paragraaf 1.3. Voorliggend bestemmingsplan "Brink 69 en 70" voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt in het centrum van Deventer. Het betreft het gebouw van de voormalige bibliotheek aan de Brink 69 en 70. Het plangebied is in figuur 1.1 aangegeven met een rode stip en in figuur 1.2 met rode omlijning.



Figur 1.1

Globale ligging plangebied (bron: www.pdok.nl)



Figuur 1.2 Globale begrenzing van het plangebied (Bron: www.pdok.nl)

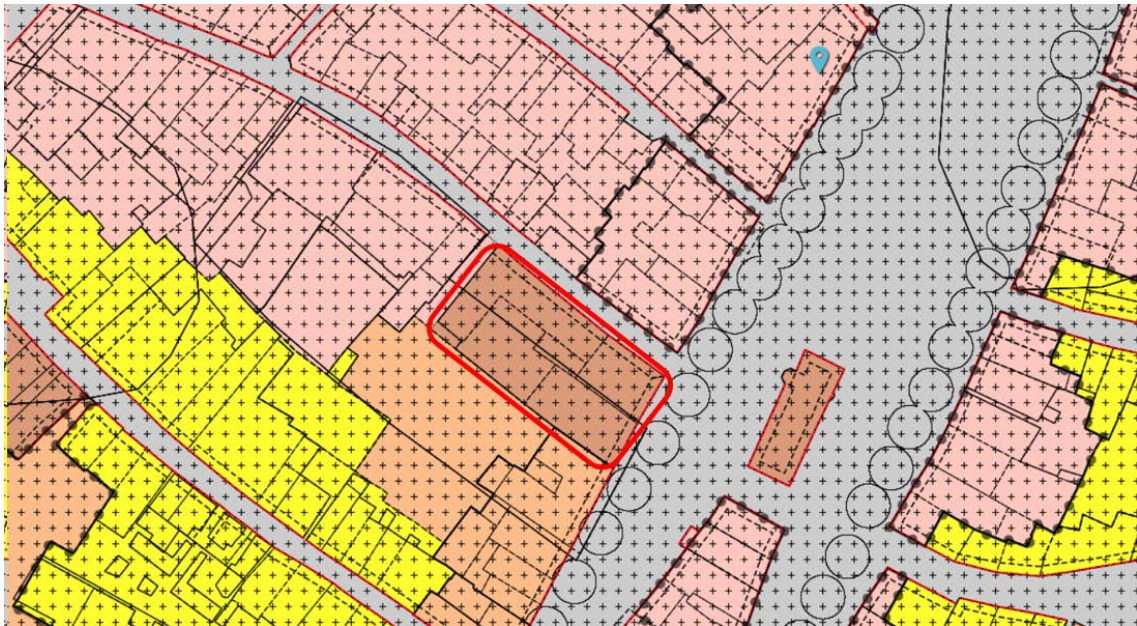
1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld en deels onherroepelijk in werking, door de gemeenteraad van Deventer op 19 december 2012. Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de beoogde functies toegestaan. Echter volgens de planregels zijn woningen niet mogelijk op de begane grond en zijn de functies winkels en horeca niet mogelijk op basis van de geldende bestemming.

Naast de maatschappelijke bestemming gelden meerdere dubbelbestemmingen voor het plangebied. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' met een specifieke bouwaanduiding 1 en 2. Deze specifieke bouwaanduidingen geven specifieke bouwregels voor de bouw- en verbouw van de buitengevels. Voor het plangebied gelden ook 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' en 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'. Voor gronden binnen deze gebieden geldt, dat bij graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 5 m² of 10 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is.

Tot slot geldt voor het plangebied de Milieuzone 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Door middel van deze milieuzone wordt het mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

In figuur 1.3 is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met rode omlijning.



Figuur 1.3 Fragment bestemmingsplan 'Binnenstad'

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet doet de gemeente Deventer mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om alvast te oefenen met het instrument omgevingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het stedelijk gebied van Deventer heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan bestaat uit vier afzonderlijke bestemmingsplannen die één geheel vormen. Het plangebied is opgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B.

Het Chw bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. De bestaande toegestane functies zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'. Binnen de grenzen van het plangebied geldt een aantal bestemmingen zoals 'Maatschappelijk', 'Cultuur en ontspanning', 'Wonen op de verdieping' en 'ambachtelijk bedrijf op de begane grond en kerder afwijking'. Het Chw bestemmingsplan, 'stad en dorpen' doorloopt zijn eigen procedure.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieuaspecten en de waterhuishouding. In Hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch is vastgelegd. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Historie

Het plangebied ligt aan de Brink. De Brink is het monumentale en centrale plein van Deventer. De Brink ligt tussen het oudste stadsdeel van Deventer en het wat later tot ontwikkeling gekomen Bergkwartier. Na de aanleg van de nieuwe stadsmuur rond 1350, werd de Brink, gelegen bij rivierkade en haven, een belangrijk centrum voor de handel. Tot op heden heeft de Brink deze marktfunctie. Het stratenpatroon van Deventer op de kaart uit 1652 (figuur 2.1) is vandaag de dag nog ongewijzigd. In deze kaart is het plangebied aangewezen met een rode stip.



Figuur 2.1 Historische kaart Deventer 1652 (bron:

Omgeving

Het plangebied ligt aan de Kleine Overstraat en de Brink. Het plangebied ligt op de grens met het horecagebied (De Brink) het winkelgebied. De Brink is het horeca plein van Deventer, met midden op het plein het rijksmonument de Waag (figuur 2.2). De Kleine Overstraat is een verbindingsweg tussen Brink en Lange Bisschopstraat (winkelstraat). Zoals in figuur 2.3 is weergegeven, is het straatbeeld in de Kleine Overstraat divers. Dit komt door de vele kleine (speciale) winkels en panden die zich bevinden in deze straat. De Kleine Overstraat staat bekend om deze kleine winkeltjes, die zorgen voor een aantrekkelijke en levendige binnenstad.



Figuur 2.2 De Brink met de Waag (bron: Street View)



Figuur 2.3 Kleine Overstraat (bron: Street view)

Brink 69 Heilige geest Gasthuis

Het pand aan de Brink 69 (figuur 2.4) is een rijksmonument (12518). Wanneer het gebouw precies is gerealiseerd, is niet bekend maar het Heilige geest Gasthuis bestond al in 1267. Het is dan ook het oudste gasthuis van Deventer. Oorspronkelijk was het bedoeld voor vreemdelingen, zwervers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later werden ook zieke en arme burgers van de stad opgenomen. Aan het gasthuis was een gemeenschap verbonden van zusters en broeders. Het terrein

van het Heilige Geest Gasthuis was vele malen groter dan het huidige perceel van de bibliotheek. Achter de bebouwing van de Brink en de Kleine Overstraat was een prachtige grote binnentuin met een kapel, brouwerij en een zeker "Jufferenhuis". In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester Geertshuis aan de Bagijnenstraat. In 1962 is het gebouw gerestaureerd, waarna het is ingericht tot openbare bibliotheek.



Figuur 2.4 Heilige geest Gasthuis (bron: Digitale bibliotheek voor Nederlandse letteren)

Brink 70 Bibliotheek

Het pand aan de Brink 70 is niet monumentaal, maar heeft zeker haar geschiedenis. In 1916/1917 heeft zich op deze locatie een leeszaal/ bibliotheek gevestigd. In 1962 wordt gestart met de plannen voor een nieuwe grote bibliotheek. De hoekpanden werden gesloopt en de gevel van Brink 69 werd volledig gereconstrueerd. Op de hoek wordt een nieuw gebouw ontworpen in de stijl van de Bossche school. Bij de nieuwbouw in 1964 is ook het gehele binnenterrein volgebouwd ten behoeve van de bibliotheek. Aan de binnenzijde oogt deze grote ruimte met een dubbele hoogte mooi. Echter de kantoren die hier omheen zijn gebouwd, zijn slecht van kwaliteit en zijn energetisch onder de maat. Nadere achtergrondinformatie en historie over het plangebied is uitgebreid beschreven in het bureauonderzoek archeologie van de gemeente Deventer. Dit bureauonderzoek is als Bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting. In figuur 2.5 wordt een foto uit voor de grote verbouwing en de huidige situatie samen met het Heilige geest Gasthuis vanaf de Brink weergegeven.



Figuur 2.5 Bibliotheek voor de verbouwing in 19642 en de huidige situatie

In 2010 heeft de gemeenteraad van Deventer unaniem het Ambitiedocument 'Deventer: bericht aan de stad' vastgesteld. In het ambitiedocument is een aantal aanbevelingen gedaan hoe verder te gaan met alle ontwikkelingen in en rond de binnenstad van Deventer. In het document is onder andere aangegeven dat de locatie aan de Brink, na het verplaatsten van de bibliotheek, vernieuwd moet worden.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Met dit initiatief wordt een nieuwe invulling gegeven aan deze unieke locatie aan de Brink. De herontwikkeling bestaat uit drie verschillende gebouwen, Brink 69, Brink 70 en de kantoren aan de kleine Overstraat.

Met onderhavige bestemmingsplan worden diverse functies mogelijk gemaakt. In de twee historische panden aan de Brink 69 en 70 wordt in de kelder, begane grond en eerste verdieping, een museum (met museumwinkel) en horeca mogelijk gemaakt. Winkels en een atelier op de begane grond aan de Kleine Overstraat. Woningen worden mogelijk gemaakt op de begane grond en op de verdiepingen.

In de binnentuin wordt een terras gerealiseerd. Dit terras wordt mogelijk geheel of gedeeltelijk overdekt. De horeca inclusief terras is bereikbaar via een nieuwe doorgang of via het pand aan de Kleine Overstraat of via het museum aan de Brinkzijde.

In figuur 2.7, 2.8 en 2,9 zijn enkele impressies van de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 2.7 Impressie hoekpand samen met nieuwbouw in de Kleine Overstraat



Figuur 2.8 Impressie Kleine Overstraat



Figuur 2.9 Impressie binnentuin

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Er worden geen rijksbelangen geraakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

De herontwikkeling bestaat uit realisatie van een museum met museumwinkel, horeca, een atelier, winkels en appartementen. In het huidige bestemmingsplan is een museum met museumwinkel en een atelier toegestaan. Ook zijn woningen op de tweede en hogere bouwlaag toegestaan. Onderhavige bestemmingsplan maakt ook wonen op de begane grond, horeca en winkels mogelijk.

Jurisprudentie ten aanzien van de Ladder geeft aan dat ontwikkelingen kleiner dan 500 m² BVO niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling. Ook wanneer een bestemmingsplan voorziet in minder dan 12 nieuwe woningen, wordt deze niet gezien als stedelijke ontwikkeling (uitspraak Afdeling

Bestuursrechtspraak Raad van State 201608869/1/R3). Het plan is nog niet concreet uitgewerkt. Wel is bekend dat met dit plan niet meer dan 500 m² aan detailhandel en horeca wordt mogelijk gemaakt. Ook is het aantal woningen op de begane grond minder dan 11. Daarmee wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zal de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond moeten worden.

In paragraaf 3.1.3. is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidskaders. Hieruit wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling aansluit op de beleidslijnen van de gemeente. Met dit bestemmingsplan worden ook woningen mogelijk gemaakt op de begane grond. Hierdoor neemt de juridische - planologische ruimte voor woningen toe. In de Woonvisie van de gemeente Deventer is een nieuwbouwprogramma van 350 woningen voor de komende 5 jaar opgenomen. Deze herontwikkeling geeft invulling aan deze kwantitatieve behoefte. Daarnaast is er sprake van toevoeging van verschillende functies die gelet op de aard en omvang passend zijn binnen het stedelijke centrummilieu waar het plangebied deel van uitmaakt. Het sluit dan ook bij de gemeentelijke ambitie om voor de Overstraten in te zetten op een meer divers en levendig straatbeeld bestaande uit verschillende functies.

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied, waarbij sprake is van herontwikkeling van bestaande bebouwing. De ontwikkeling volgt daarmee de voorkeursvolgorde van de ladder en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.2 Provinciaalbeleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 is op 21 maart 2019 door de Provinciale Staten ter inzage gelegd. Vooruitlopend op de nog vast te stellen Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 is dit plan getoetst aan deze actualisatie.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in Omgevingsverordening Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. Het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 is op 26 maart 2019 door de Provinciale Staten ter inzage gelegd. Vooruitlopend op het nog vast te stellen Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 is dit plan getoetst aan deze actualisatie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte.
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is.
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn.
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

Principe van concentratie

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Deze kernen mogen ruimte bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid. Onder lokaal gewortelde bedrijvigheid wordt verstaan: bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en waar ze toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur en het voorzieningenniveau.

Er is een uitzondering op het principe dat alleen voor de lokale behoefte gebouwd mag worden. De provincie biedt de mogelijkheid aan samenwerkende gemeenten om afspraken te maken waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Deze afspraken moeten passen binnen de regionale programmering die op de gemeenten van toepassing is.

Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag - zowel ondergronds als bovengronds - te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Het bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving.

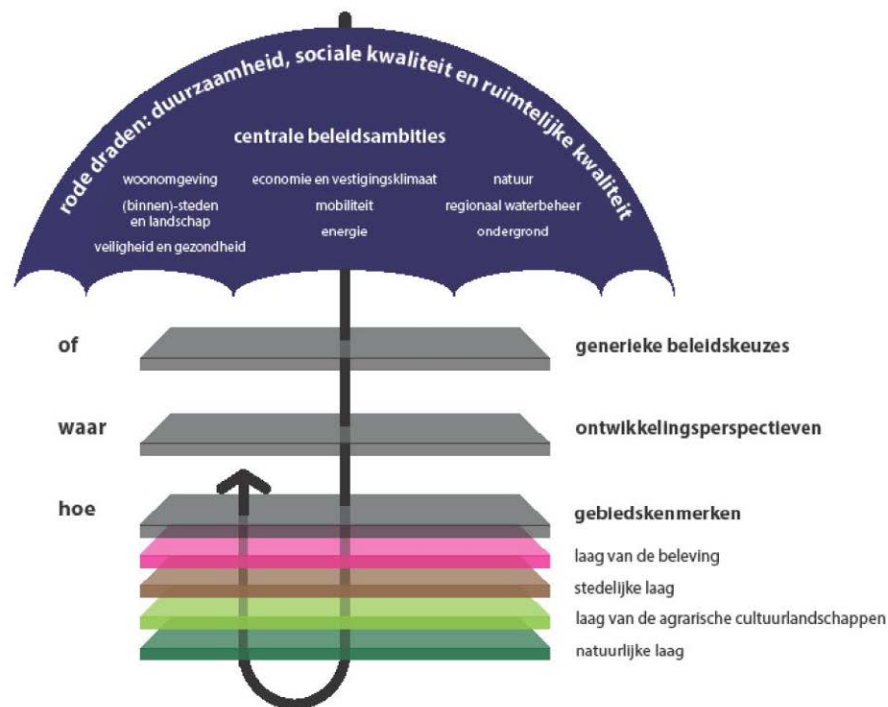
Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien, niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* de ontwikkeling past en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2.

Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskenmerken (hoe).



1. Of - Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden.

Het plangebied maakt in dat kader geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap of een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Het plangebied ligt wel binnen de 'Boringsvrije zone Salland diep'.

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat deze herziening past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van de woningen op deze locatie en de landschappelijke inpasbaarheid.

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het volgende ontwikkelingsperspectief: 'Binnensteden binnen de stedelijke netwerken'.

De binnensteden leggen de basis voor de identiteit van de steden. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht van de steden. In de binnensteden binnen de stedelijke netwerken (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne) is ruimte voor concentratie van stedelijke voorzieningen (winkels, cultuur, openbaar vervoer). Hier moeten kansen worden benut, bijvoorbeeld bij herbestemming, herstructurering en transformatie.

De herontwikkeling past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Met dit plan wordt een historische locatie in het centrum van Deventer herontwikkeld.

3. Hoe - Gebiedskenmerken

Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de bestemmingsplanregeling. De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het cultuurhistorisch landschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

1. Natuurlijke laag

In de natuurlijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De bijbehorende ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Vanwege de ligging in het stedelijk gebied zijn de kenmerken van de dekzandvlakte al niet meer herkenbaar. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen verdere invloed op deze kenmerken.

2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

Het plangebied wordt niet in een cultuurhistorisch landschap aangeduid.

3. Stedelijke laag

Het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als Historische centra, binnenstad. De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg een belangrijk deel vormt. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: Eigen karakter van het centrum. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Met dit plan wordt een mix van functies die passen in de binnenstad mogelijk gemaakt. Daarnaast blijven de historische patronen van de omliggende straten en openbare ruimte behouden.

4. Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in de IJssellinie inundatieveld. De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een

groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen, is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen van de IJssellinie aanwezig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen de Generieke beleidskeuzes, de Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en de Gebiedskenmerken.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025 (2004)

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht.

De ambitie van Deventer voor de ontwikkeling en herstructurering van de stad is hoog. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

Ten aanzien van de Deventer binnenstad wordt op het vlak van centrumfuncties en voorzieningen gesteld dat het beleid zich richt op een aantrekkelijk winkel- en uitgaansgebied, vergroting van de leisurefunctie en het benutten van culturele en historische kwaliteiten van de binnenstad en de IJssel. De centrumfunctie wordt de komende jaren in en rondom de binnenstad verder versterkt.

De ontwikkeling voor nieuwe huisvesting van de bibliotheek is een uitwerking van het structuurplan. Het huidige gebouw aan de Brink (het plangebied) kan op dat moment een nieuwe bestemming krijgen. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan het gebouw en past hiermee in deze visie.

Omgevingsvisie Deventer

De omgevingsvisie Deventer is op 18 december 2019 door de gemeenteraad van deventer vastgesteld. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt verruild door een dynamische Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet die vanaf 2021 inwerking zal treden. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.

De omgevingsvisie heeft drie kernuitgangspunten:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Daarnaast streeft de gemeente Deventer naar een leefomgeving waar prettig wordt gewoond en die voor toekomstige generaties de moeite waard is. Daarom is zorgen voor duurzaam ruimtegebruik, een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving (voor 2050), een energieneutrale stad (voor 2030) en een circulaire economie van belang.

Deventer wil energieneutraal worden door CO₂-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. Nieuwe woningen moeten bijna energieneutrale woningen (EPC-0) zijn.

In de omgevingsvisie worden landelijke doelen uit de Deltabeslissing ruimtelijke adaptatie Ingrepen in de leefomgeving nagestreefd. Dit betekent dat ingrepen in de leefomgeving klimaatbestendig moeten worden uitgevoerd. Met een klimaat-adaptieve inrichting van de stad dienen we een aantal doelen: we bereiden ons voor op pieken in de waterafvoer, voldoen aan de noodzaak tot waterberging, houden regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken hittestress.

De duurzaamheidsambitie van de herontwikkeling van de Brink 69 en 70 komt overeen met de ambities uit de omgevingsvisie. In paragraaf 4.2.8 wordt de duurzaamheidsambitie en klimaatadaptatie verder beschreven.

Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)

Voor de binnenstad van Deventer is een Ambitiedocument: 'Deventer: een bericht aan de stad' opgesteld. Het ambitiedocument richt zich op de binnenstad als één functioneel gebied en benadrukt de factoren die de samenhang bepalen. Het vormt het kader voor de toekomstige binnenstadsontwikkelingen. Essenties zijn onder meer een verrassend voorzieningenaanbod in een historische en ontspannen setting en een unieke ligging aan de IJssel. Het versterken van deze kwaliteiten en de onderlinge samenhang is een belangrijke voorwaarde voor een levendige en veelzijdige binnenstad in de toekomst.

De binnenstad vindt haar samenhang in vijf specifieke aspecten, die gemakshalve worden aangeduid met de "5 B's":

- Bereikbaarheid (gebied Boven: entreegebied rond het station).
- Binnenstad (de strook van station naar de IJssel: de zogenaamde culturele loper).
- de Boreel (het nieuwe commerciële complex).
- Brug (de Wilhelminabrug met zijn aanlanding, die het Sluiskwartier scheidt van de binnenstad).
- De Brink: dé centrale ontmoetingsplaats van Deventer.

De binnenstad krijgt ook samenhang door de wijze waarop vorm en functie van het openbaar gebied zich manifesteert. De beleving van de binnenstad wordt bepaald door de kwaliteit van de plint met zijn diversiteit aan gevelbeelden en winkelpuien, maar ook door de inrichting met haar verharding en stoffering. Het openbaar domein moet zo onbelemmerd mogelijk ruimte bieden aan de voetganger: richtinggevend, veilig en comfortabel.

De marktwaarde van de binnenstad wordt versterkt door het aanscherpen van het karakter van de drie hoofdroutes: de "culturele loper", de route naar De Brink en de route naar De Boreel. Daar tussendoor kan de toerist via een dwaalroute deze drie routes kruisen. Bij het initiëren en realiseren van diverse binnenstadsontwikkelingen moet de samenhang met bovenstaande alles bepalende factoren centraal staan.

Bij het voorbereiden van elke maatregel, zowel van ruimtelijke dan wel van programmatische aard, moet rekening gehouden worden met de samenhang tussen de identiteit van de stad, het comfort van de functies en de vitaliteit de (bereikbare) economie.

Het document gaat verder in op drie focuspunten:

- een ambtenarenhuis;
- bibliotheek;
- cultuurinstellingen.

De herontwikkeling van de voormalige bibliotheek locatie is een uitwerking van deze beleidsnota en past hiermee in deze visie.

Horecabeleid "Versterkt door maatwerk 2016-2020"

In 2016 is het "horecabeleid 2009-2014" van de gemeente Deventer geactualiseerd naar het "Horecabeleid Deventer 2016-2020" (vastgesteld op 21 september 2016). De visie over de toekomst van de Deventer horeca en de wens om het beleid waar mogelijk te versimpelen hebben geleid tot een andere aanpak en uiterlijk van het horecabeleid. Het is opgebouwd rond drie thema's:

1. Ruimte voor vernieuwing

De economische marges staan meer onder druk, terwijl de consument meer dan ooit vermaakt wil worden. Ondernemers willen nieuwe concepten op de markt zetten, maar de ruimte is begrensd en de locatie en de kwaliteit van de leefomgeving worden steeds belangrijker gevonden. Bij afweging over het al dan niet mogelijk maken van nieuwe locaties vraagt dit om zorgvuldige afwegingen.

2. Verruimen openingstijden

Dit is onderzocht naar aanleiding van het bestuursakkoord 2012-2018, omdat de marktpositie van de Deventer horeca onder druk staat, doordat in andere gemeenten een ruimere openingstijdenbeleid geldt.

3. Samenwerking versterken

De Deventer horeca kenmerkt zich door grote pluriformiteit. Onderzocht is op welke wijze de horeca zich beter kan organiseren en vertegenwoordigen. Uit de onderzoeken is onder andere naar voren gekomen dat het maximumstelsel voor het centrale deel van de Brink en de Kop van de Brink

stapsgewijs worden losgelaten tussen januari 2018 en januari 2019 en voor het Grote Kerkhof per direct. Voor de overige horecagebieden in de binnenstad blijven de quota gehandhaafd.

Het plangebied maakt deel uit van deelgebieden 1a: De Brink en deelgebied 1c: Dwaalmilieu van de Overstraten en Nieuwstraat.

De Brink

De Brink, het horecaplein van Deventer, bestaat uit drie deelgebieden:

- Kop van de Brink; het gebied waar de Lange Bisschopstraat, Keizerstraat, Walstraat, Spijkerboogsteeg en Brink bij elkaar komen'.
- Middengedeelte; Brink 14 tot aan Brink 72 t/m 88.
- Zuidelijk gedeelte; overgang naar Zandpoort, Overstraten en woongebied.

Het plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte. Dit gedeelte fungeert als belangrijke schakel tussen de Overstraten en met de toekomstige ontwikkelingen rondom, Het Sluiskwartier en de IJsselkade. In het gebied zijn behalve horeca ook andere functies gevestigd. Behoud van functiemenging staat in dit deel centraal. (Het gebied vanaf de voormalige locatie van de bibliotheek richting de Polstraat is van belang als overgangsgebied naar een woonbuurt. Dit gebied maakt daarom geen onderdeel uit van het horecagebied de Brink.)

Met dit bestemmingsplan wordt horeca mogelijk gemaakt. Doordat deze horeca-functie deels aan de binnenzijde (binnentuin) plaatsvindt, blijft het overgangsgebied naar een woonbuurt behouden.

Dwaalmilieu van de Overstraten en Nieuwstraat.

In het dwaalmilieu van de Nieuwstraat en Overstraten zijn de mogelijkheden voor publieksgerichte functies breder en wordt ruimte geboden om door te ontwikkelen naar een gebied met een brede consumentenverzorging met winkels, horeca, cultuur, dienstverlening, maar ook werken en wonen. Uitgangspunten zijn diversiteit, gezelligheid en goede routing. Horeca heeft een belangrijke functie binnen deze uitgangspunten. De Overstraten vormen daarbij vanuit horecaperspectief gezien de schakel tussen de Brink en de Cultuurdriehoek.

Overstraten en Nieuwstraat: Het bestemmingsplan binnenstad is een zogenaamd flexibel bestemmingsplan. Voor de panden in dit gebied geldt dat verschillende functies mogelijk zijn en dat optimaal ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen, waaronder ook horeca. Hierdoor ontstaat meer en meer een divers en levendig straatbeeld bestaande uit verschillende functies, die elkaar versterken en waarbij de horeca een belangrijk element vormt.

De functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, een museum, winkels, horeca en wonen, passen uitstekend in de beoogde ambitie voor dit gebied.

Woonbeleid 2018

De Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de basis van de Woonvisie staan drie centrale ambities:

- Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen.
- Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

Woningbehoefte

Bevolkingsprognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Deventer nog zeker 20 jaar groeit. Met de provincie Overijssel zijn afspraken gemaakt die uitgaan van het toevoegen van 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Gezien de druk op de woningmarkt is in de Woonvisie een nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen in de eerste 5 jaar opgenomen.

Conclusie

De extra planologische ruimte voor woningen in de binnenstad van Deventer past binnen het woonbeleid van de gemeente Deventer.

Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties. Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: maximaal 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

In dit plan is sprake van een woonbestemming die gebruik maakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Dit bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.2 Rijks- en gemeentelijke monument en Cultuurhistorie

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

3.2.1 Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Binnen het plangebied is een Rijksmonument gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. De *Groote- of Heilige Geestgasthuis* (12518). Het Heilige Geest of Grote Gasthuis is het oudste gasthuis van Deventer en bestond al in de dertiende eeuw. Dit wordt door de benodigde monumentenvergunning gewaarborgd. De gevel wordt integraal opgenomen in het nieuwe bouwplan en gaat als vanzelfsprekend op in de nieuwe voorgevel van het nieuwe pand.

Naast dit gebouwde Rijksmonument is de ondergrond van het plangebied als 'een terrein van zeer hoge

archeologische waarde, beschermd'. Voor een nadere beschrijving van de archeologische waarde van het gebied en het gevolg van de aanwijzing tot 'archeologisch monument' wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1 Archeologie.

3.2.2 Stedenbouwkundige inpassingen beschermdstadsgezicht

Het plangebied en de omgeving maken onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht (1988). Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig vast te leggen. De Monumentenwet voorziet hier al voor een belangrijk deel in door de beschermende regeling voor individuele rijksmonumenten. Voor het bestemmingsplan is het meer de taak om de beeldbepalende gebiedswaarden te beschermen en in dat kader een regeling te bieden voor waardevolle elementen van de niet als rijksmonument aangewezen bebouwing, de onderlinge samenhang en variatie in de bebouwing en de gehele stedenbouwkundige structuur.

Deze structurele kenmerken van het Beschermd stadsgezicht zijn vastgelegd. Tevens zijn de marges aangegeven waarmee op ontwikkelingen in de planperiode kan worden ingespeeld, zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus. Deze driedeling is maatgevend voor het beschermingsniveau dat in het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Voor nieuwbouw op bestaande bouwlocaties geldt dat in ieder geval aangesloten moet worden bij het bestaande beschermingsniveau. Voor eventuele open plekken geldt dat in ieder geval aansluiting gezocht moet worden bij het beschermingsniveau dat geldt in de directe omgeving.

- Beschermd gevelwand klasse 1: rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld worden aangegeven. De situering van de bebouwing is van belang evenals de schaal, de hoofdvorm en het ritme van de bouwmassa én de architectuur van het pand; in deze gevelwanden zijn de vele monumenten de leidraad.
- Beschermd gevelwand klasse 2: rooilijn en bebouwingsschaal zijn bepalend, evenals de hoofdvorm en het ritme van de bebouwing, maar niet zozeer het uiterlijk van het individuele pand.
- Beschermd gevelwand klasse 3: alleen de rooilijn c.q. de situering van de bebouwing is historisch van belang. Wat niet betekent dat alles hier kan wat betreft bebouwing. De schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het Beschermd stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.

In het huidige bestemmingsplan "Binnenstad" is het plangebied opgenomen met Beschermd gevelwanden klasse 1 en Klasse 2. De voorzijde van het gebouw aan de Brink is opgenomen als Klasse 1, de huidige zijgevel aan de Kleine Overstraat is opgenomen als klasse 2. In de planregels van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en de specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1 en 2 overgenomen. Wat betreft het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen daarmee voldoende geborgd.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

Wettelijk kader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, ruimtelijke plannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

4.1.1 Archeologie

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied 'Brink 69 en 70' gelden de beleidswaarden '5 en 6'. Figuur 4.1 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart.

'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid'

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 10 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking tussen

10 m² en 40 m² dieper dan 0,3 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking groter dan 40 m² en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 6' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 5 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking groter dan 5 m² en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.



Figuur 4.1 Uitsnede van de archeologische beleidskaart 2015

Archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar. Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Het plangebied ligt grotendeels op een fluviatiele terrasrest met (jonge) dekzandwelingen. Een klein deel van het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied ligt op de flank van een laatglaciaal en/of vroegholoceen duincomplex (reliëf 0.5 - 1.5m). Beide terreintypen kennen een zeer hoge verwachting voor archeologische resten uit met name de Karolingische periode en later. Archeologische resten zijn veelal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Historische verwachting

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied is door de gemeente Deventer een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd (Bijlage 2). Uit de conclusie van het bureauonderzoek blijkt dat voor het gehele plangebied rekening gehouden moet worden met bewoningssporen en -resten daterend uit de prehistorie tot in de nieuwe tijd. Vanaf de late middeleeuwen tot halverwege de 17^{de} eeuw, zullen de resten tot het Heilige Geestgasthuis behoord hebben. In het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt de begraafplaats van het gasthuis verwacht. Het is niet bekend in welke mate van het recht tot begraven op het eigen terrein gebruik is gemaakt.

Bestaande verstoring

Na de verhuizing van het gasthuis naar de Smedenstraat/Bagijnenstraat werd het terrein voor particuliere bewoning in gebruik genomen. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd de toenmalige bebouwing grotendeels afgebroken om plaats te maken voor de bibliotheek. Alleen aan de Brink bleef een bouwlichaam van het Grote Gasthuis staan. De huidige bebouwing van de bibliotheek bestaat uit drie bouwdelen. Vanaf de Brink gezien is het linkerdeel het Rijksmonument. Hier is gebruik gemaakt van het laatmiddeleeuwse bouwlichaam. Onder de vloer kunnen nog archeologisch relevante lagen aanwezig zijn, maar de bovenste meters zijn vergraven bij de aanleg van de kelder in de late middeleeuwen.

Het rechter bouwdeel aan de voorzijde is voorzien van een kelder. Ook hier zijn de bovenste lagen verloren gegaan, maar moet op grotere diepte nog rekening worden gehouden met de aanwezigheid van oudere archeologische resten. Het bouwdeel op het achterste deel van het terrein kent alleen een kruipruimte tussen de strokenfundering. Bij de aanleg is vermoedelijk de bovenste meter van het bodemarchief volledig verstoord. De dieper gelegen lagen zijn naar verwachting in meer of mindere mate intact. Onduidelijk is vooralsnog hoe de fundering onder de strokenfundering is gerealiseerd. Een fundering op staal behoort tot de mogelijkheden, maar ook palen of putringen fundering kunnen niet worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat tussen de fundering substantiële delen van het bodemarchief intact kunnen zijn.

4.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voor dit bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat tot het maaiveld wordt gesloopt en de funderingen blijven zitten. Hierdoor wordt de bodem aanzienlijk minder verstoord en is dus geen nader onderzoek noodzakelijk. Indien dit niet het geval is, is een nader onderzoek noodzakelijk.

4.2 Milieuaspecten

Het bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en

milieuzonering' (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk".

Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden milieugevoelige functie toegevoegd: atelier/wonen, studio's. Gezien de ligging in het centrum van Deventer, kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand conform de VNG-publicatie een trede lager worden bijgesteld. In de omgeving zijn horeca en winkels aanwezig. De gemeente Deventer heeft haar eigen horecabeleid. Op basis van dit horecabeleid is de horeca ingedeeld in verschillende categorieën. De gemeente Deventer heeft per categorie (Bijlage 1) aangegeven waar deze horeca is toegestaan in Deventer.

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vallen deze bedrijven in milieucategorie 2 (563) met een grootse afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor geur is de grootse afstand 10 meter. Aangezien het plangebied in een gemengd gebied ligt, kan voor het aspect geluid gerekend worden met een grootste afstand van 10 meter. Voor het aspect geur kan gerekend worden met een grootste afstand van 0 meter. De dichtstbijzijnde horeca ligt op 5 meter afstand, waardoor voor het aspect geluid niet wordt voldaan aan de richtafstand. Aan de richtafstand voor geur wordt wel voldaan.

Het dichtstbijzijnde horecapand is gelegen aan De Brink 72 (De Heeren) en valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. De algemene grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor geluid zijn 50/45/40 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode en komen overeen met de richtwaarden voor een gemengd gebied volgens de VNG-publicatie.

Het bestemmingsplan laat in de bestaande situatie woningen toe vanaf de tweede bouwlaag. Dit betekent dat de realisatie van het plan met tevens woningen op de begane grond geen extra beperking geeft voor het horecapand aan De Brink 72. Vanwege de korte afstand zijn de geluidniveaus vanwege De Heeren op de begane grond en verdieping van het plangebied vergelijkbaar.

Verder geldt dat het terras van De Heeren is gesitueerd aan de voorzijde. Het stemgeluid vanaf het terras wordt grotendeels afschermd in de richting van het plangebied. In het kader van het Activiteitenbesluit is stemgeluid vanaf een terras (geen binnenterrein) uitgesloten van beoordeling.

Concluderend kan worden dat het plan geen belemmering geeft voor de bedrijfsvoering van de meest nabijgelegen horeca.

Afstemming horeca en wonen

In de binnenstad zijn gebieden aangewezen waar een concentratie van horecafuncties wenselijk is, zoals op het centrale deel van De Brink. Hier is een goede afstemming met de directe omgeving

noodzakelijk in verband met het aspect geluid.

Zwaardere horecacategorieën, zoals een discotheek, zijn alleen toegestaan ter plaatse van het huidige Luxortheater.

Met dit bestemmingsplan wordt op basis van het horeca beleid, zie Bijlage 1 Categorie-indeling horeca, horeca categorie 2b en 3 mogelijk gemaakt. Horeca categorie 2b is een vorm van horeca-activiteiten die op dranken of in maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans minder druk op de omgeving; (grand)cafe, restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's. Horeca categorie 3, is zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten of horeca als ondersteuning van de hoofdfunctie.

De mogelijke horeca heeft een terras in het binnengedeelte van het plan (binnenterrein). De horeca zal gekoppeld zijn aan de museumfunctie of zelfstandige horeca. Er is geen sprake van reguliere activiteiten met muziek. Het enig relevante geluidaspect is het stemgeluid vanaf het terras. Gezien het karakter van het plan mag worden verwacht dat mensen in het algemeen rustig praten (niet met stemverheffing). Om het stemgeluid vanaf het terras te minimaliseren voor de omliggende woningen wordt het binnenterrein (deels) met glas overdekt.

Het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen wordt gerealiseerd middels het op niveau brengen van de gevelgeluidwering, zowel aan de zijde van het binnenterrein als aan de zijde van De Brink.

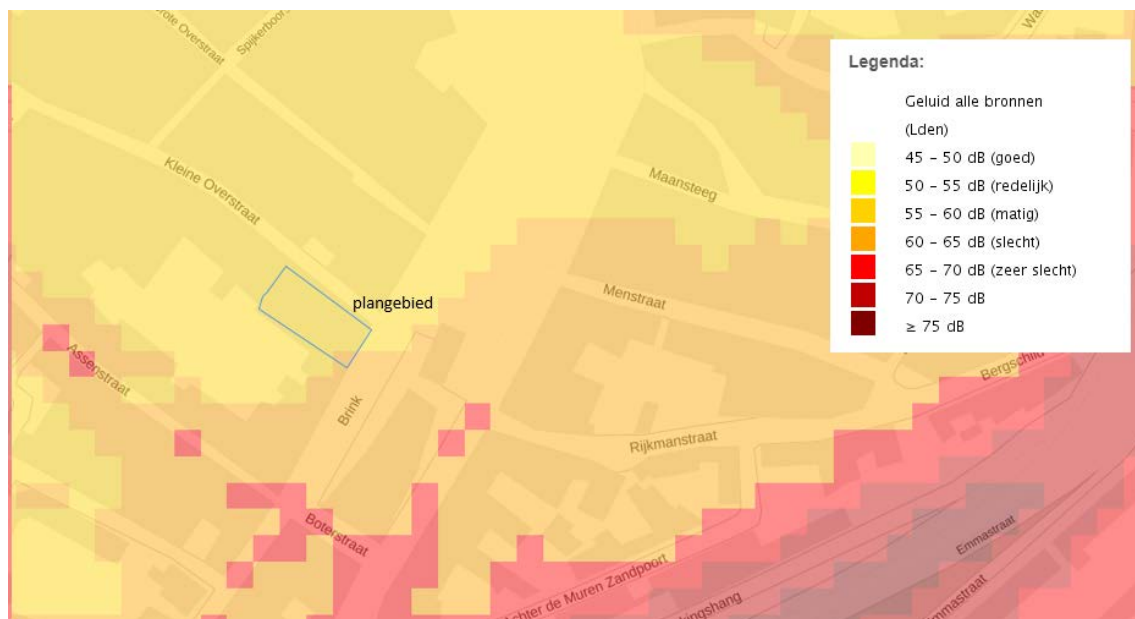
Verder geldt in algemene zin dat binnenterreinen/hofjes goed worden afgeschermd van overig omgevingsgeluid en binnen een stedelijke omgeving zorgen voor een akoestisch aantrekkelijk woonklimaat (buiten de winkeltijden).

4.2.2 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over de geluidbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen vanwege wegverkeer, railverkeer of gezoneerde industrieterreinen. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de Wgh.

4.2.2.1 Wegverkeerslawaai

De omgeving van het plangebied is voor een deel autoluw en/of 30 km-gebied. De Wet geluidhinder is derhalve niet van toepassing. Het is gebruikelijk om in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kijken naar de geluidbelasting vanwege 30 km-wegen. Gezien de te verwachten geringe verkeersintensiteiten in dit deel van de binnenstad van Deventer, mag worden verwacht dat de als richtwaarde te hanteren grenswaarde uit de Wgh voor binnenstedelijke situaties ($L_{den} = 63$ dB) niet wordt overschreden. Mede gezien het aspect energie zullen de gevels voldoende worden geïsoleerd en zal er sprake zijn van een acceptabel binnen-niveau. Bovenstaande conclusie wordt ook bevestigd in figuur 4.2. In figuur 4.2 wordt een uitsnede weergegeven van de geluidbelasting in Nederland. Hieruit blijkt dat het gehele plangebied onder de 63dB blijft en daarmee voldoet aan de richtwaarde voor binnenstedelijke situaties.



Figuur 4.2 Uitsnede geluidbelasting (bron: Atlas leefomgeving)

4.2.3 Geur

Zoals blijkt uit paragraaf 4.2.1 zijn in de omgeving horecafuncties aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vallen deze bedrijven in milieucategorie 2 (563) met voor het aspect geur hebben deze bedrijven een grootse afstand van 10 meter.

Aangezien het plangebied in een gemengd gebied ligt, mag voor het aspect geur gerekend worden met een grootste afstand van 0 meter. De dichtstbijzijnde bestaande horeca ligt op 5 meter afstand. Aan de richtafstand voor geur wordt wel voldaan.

Met dit bestemmingsplan wordt nieuwe horeca mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan effect hebben op omliggende gevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige functies, zijn de appartementen die dit plan mogelijk maakt. De afstand ligt in dit geval op 0. in principe wordt aan de richtafstand voldaan en kan worden geconcludeerd dat geuronderzoek niet noodzakelijk is.

Daarnaast is het op dit moment nog niet bekend waar en wat voor type horeca in het plangebied komt. Hierdoor is het uitvoeren van geuronderzoek niet praktisch. Daarom moet bij de verdere uitwerking rekening gehouden worden met eventuele ventilatie van de beoogde horeca in combinatie met woning. Door bijvoorbeeld de ventilatie op het dak te plaatsen. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van

geur geen gevolgen zijn voor dit plan.

4.2.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om de bodemkwaliteit aan te tonen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. De resultaten van het bodemonderzoek, het waterbodemonderzoek tonen aan dat er voor de beoogde bestemmingswijziging geen belemmeringen zijn van het plangebied. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Hierbij geldt: Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan

weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project (ongeveer 30 appartementen) kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

"Bij bestemmingswijzigingen binnen het invloedsgebied van de IJssel geldt een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico".

Voorliggende ontwikkeling

De dichtstbijzijnde relevante risicobron tot het plangebied is de rivier de IJssel waarover brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Het plan ligt op ruim 200 meter van de rivier. De ongevalsscenario's met brandbare vloeistoffen hebben een beperkte invloed naar de omgeving. Het invloedsgebied van een dergelijk ongeval beperkt zich tot 30 meter vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied, daarom hoeft dit aspect niet nader beschouwd te worden. Het aspect externe veiligheid is niet relevant voor dit plan.

4.2.7 Ecologie

4.2.7.1 Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante

gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Stikstofdepositie

In relatie tot stikstof, zijn de potentiële effecten van onderhavig plan hoofdzakelijk het gevolg van een tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. De exploitatiefase is voor dit plan niet relevant omdat de zelfde soort functie mogelijk worden gemaakt als het huidige bestemmingsplan. Daarnaast worden de panden duurzaam verbouwd. Het nieuwe gedeelte wordt gasloos gebouwd. De historische panden worden verduurzaamd, waardoor er in vergelijking met de huidige situatie een afname in uitstoot van stikstofemissie ontstaat. Hierdoor kan voor de exploitatiefase worden uitgesloten er negatieve effecten op deze gebieden ontstaan.

Voor de aanlegfase is dit op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is voor de aanlegfase een stikstofonderzoek met een Aerius-berekening uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 4 bij de toelichting. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat ook tijdens aanlegfase geen negatieve effecten op deze gebieden ontstaan.

Daarop hoeft voor dit project op dit punt geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat beschermd is onder de Wet natuurbescherming. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is Rijntakken op ruim 250 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan tien kilometer afstand.

Directe negatieve effecten zoals aantasting leefgebied/habitattypen of verstoring van beschermde soorten door activiteiten (licht, geluid) of stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten, gezien de ligging van het plangebied te midden van bebouwing en de aard en omvang van het project. Het project heeft geen extra verkeersaantrekkende werking. Negatieve effecten op instandhoudingdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van onderhavig project zijn derhalve uit te sluiten. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de

Vogelrichtlijn.

Op 28 februari 2019 heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting. Op basis van dit verkennende onderzoek is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen uitgevoerd. Dit onderzoek wordt als bijlage 6 toegevoegd.

Flora

Het plangebied betreft een gebied met voornamelijk verhardingen en beperkt cultuurgroen en is derhalve volledig in cultuur gebracht. De aanwezigheid van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 28 februari 2019 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Er zijn geen openingen voor vleermuizen vastgesteld waarin kolonies en paarverblijven aanwezig kunnen zijn. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 28 februari 2019 zijn geschikte nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Aan de gevels hangen nestkasten voor de gierzwaluw. Deze nestkasten hanger er sinds maart 2014 en zijn opgehangen ter compensatie van verloren gegane nestlocaties elders in Deventer. Tijdens het aanvullende gierzwaluwonderzoek zijn geen gierzwaluwnesten vastgesteld.

Conclusie

De nieuwe functies hebben in de basis geen negatief effect op de beschermde soorten. Negatieve effecten op vleermuizen (verblijfplaatsen) en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (gierzwaluw) kunnen worden uitgesloten.

4.2.8 Duurzaamheid

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De gemeente Deventer heeft voor de herontwikkeling een memo duurzaamheid opgesteld. Deze memo is als Bijlage 7 opgenomen van deze toelichting. Deze memo is bedoeld als leidraad voor de initiatiefnemer.

Een uitgangspunt is dat de nieuwbouw wordt uitgevoerd als Zeer Energiezuinige Nieuwbouw (ZEN). Voor de gevelschil van Brink 70 en 69 wordt naar een andere duurzame oplossing gezocht, omdat deze gevel beschermd is en dus behouden moet blijven. Vanuit de ambities uit het collegeakkoord 2018-2022 worden in de memo andere thema's beschreven. Met de verdere uitwerking van dit plan wordt hier rekening mee gehouden.

4.3 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Het resultaat van de watertoets geeft aan dat de 'korte procedure' van toepassing is voor dit bestemmingsplan. Het totale verhard oppervlak neemt namelijk beperkt af. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in het waterbeheerplan 2016-2021. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als Bijlage 8. Nader onderzoek naar het aspect water is niet noodzakelijk.

4.4.2 Grondwater

De regionale stromingsrichting van het grondwater in de omgeving van Deventer is globaal in noordwestelijke richting. In het centrum van Deventer stroomt het grondwater richting de IJssel, omdat de waterstanden in de IJssel relatief laag zijn. Alleen in perioden met (extreem) hoge waterstanden in de IJssel kan de grondwaterstromingsrichting wijzigen.

Conform het gemeentelijk rioleringsplan wordt een infiltratievoorziening aangebracht. Door infiltratievoorzieningen toe te passen, kan het hemelwater in deze situaties worden opgevangen en infiltreren in de bodem, richting het grondwater.

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone voor drinkwaterwinning. In drinkwaterwinningsgebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van diepe grondwaterlagen. De regels omtrent de bescherming van deze grondwaterlagen is vastgelegd in de omgevingsverordening

van de provincie Overijssel. Uit de verordening komt naar voren dat het verboden is dieper dan vijftig meter onder maaiveld binnen een inrichting een lozing uit te voeren of een koelwater of bodemenergiesysteem tot stand te brengen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vinden geen werkzaamheden plaats die een negatief effect vormen voor de boringsvrije zone.

4.4.3 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

4.4.4 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Er zijn in het kader van het Rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Brink in het centrum van Deventer. De Brink en de straten verder ten noorden van het plangebied behoren tot het voetgangersgebied van het centrum. Verder in noordelijke richting wordt via de Keizerstraat het centraal station bereikt. Dit is gelegen op circa 10 minuten loopafstand. In zuidelijke richting vanaf het plangebied wordt via de Zandpoort en Bokkingshang ontsloten op de N344. Van hieruit is het hoger gelegen netwerk te bereiken.

4.5.2 Parkeren

Het merendeel van de beoogde functies is reeds mogelijk binnen de geldende bestemming. Om woningen op de begane grond, horeca en winkels aan de Kleine Overstraat zijde mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan herzien.

Wonen is op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Met deze herziening worden ook woningen mogelijk gemaakt op de begane grond. Theoretisch wordt er dus extra ruimte geboden voor woningen. Waardoor een toename van de parkeerbehoefte kan ontstaan. De herontwikkeling dient zodoende te voldoen aan de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (versie 2015) en beleidsregels Parkeernormen Deventer 2013.

Het plangebied is gelegen in de zone Centrum. Gelet op het beleid om de historische binnenstad autoluw te maken, is het niet wenselijk dat bij ontwikkelingen in de binnenstad op eigen terrein volledig in de extra parkeerbehoefte wordt voorzien. In de beleidsregels Parkeren Bestemmingsplannen Deventer (zie ook artikel 9.1 Parkeereis auto's en fietsen) wordt aangegeven dat voor nieuwe bouwontwikkelingen in de binnenstad niet op eigen terrein in parkeren wordt voorzien, maar dat ontwikkelingen in de binnenstad een financiële bijdrage leveren in de kosten van de aanleg van al dan niet reeds gerealiseerde openbaar blijvende parkeervoorzieningen.

Parkeerbehoefte

De parkeernormen van de woonfuncties die met dit plan extra op de begane grond wordt mogelijk gemaakt variëren van 0,9 tot 1,3 parkeerplaatsen per etagewoning. Voor kamerverhuur geldt een norm van 0,2 (niet-zelfstandig, student) tot 0,5 (zelfstandige woning) parkeerplaatsen. Voor winkels in de binnenstad (50.000 - 100.000 inwoners) geldt een parkeernorm 3,4 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Horeca in het centrum geldt een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

Als gevolg van de daadwerkelijke wijziging of eventuele toename in functies, wijzigt de parkeerbehoefte van het plangebied. Gezien de beperkte extra bouw mogelijkheden en gezien het gaat om een centrumlocatie zal het gaan om enkele parkeerplaatsen. Dit aantal zal niet tot knelpunten leiden in de huidige parkeerdruk van de omgeving. Aangezien het programma nog flexibel is, moet bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Voor de zone centrumgebied geldt primair de eis dat een

financiële bijdrage ter hoogte van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gestort in de Reserve Parkeervoorzieningen.

4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

Van een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling kan worden afgezien als er géén sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van artikel D.11.2 (kolom 1) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende functies, waaronder circa 30 woningen en een museum. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Gelet op de omgeving, midden in het centrum van Deventer en de vorige functies van bibliotheek. De beoogde woning zijn op basis van het vigerende bestemmingsplannen reeds toegestaan. Gesteld kan worden dat er geen spraken is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.3 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten de begripsomschrijvingen respectievelijk de planregels over de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel.

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op het vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad. Omdat de gemeente functiemenging voorstaat in dit deel van de binnenstad, zijn de in bestemmingsplan Binnenstad opgenomen bestemmingen (functies) overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kent één hoofdbestemming, namelijk de bestemming 'Gemengd'. De bestemming Gemengd is wat betreft functies een zeer ruime bestemming, die betrekking heeft op alle functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Tevens is binnen een specifiek aangeduid gebied binnen het plangebied een horecabedrijf in maximaal categorie 2b en 3 (zoals opgenomen in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Categorie-indeling horeca toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Archeologie

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in de binnenstad worden beschermd door middel van een dubbelbestemming.

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring, daarom worden in verschillende dubbelbestemmingen gehanteerd. Het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbelbestemming '*Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid*' en '*Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid*'

In het algemeen geldt voor iedere bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondingrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de verstoring door middel van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht.

Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming ligt over een groot deel van de binnenstad van Deventer valt samen met het op

grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd stadsgezicht. Het doel van het opnemen van deze dubbelbestemming in het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd stadsgezicht te beschermen.

De waarden van het Beschermd stadsgezicht zijn in de bebouwde bestemmingen en dan vooral in de verfijnde bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd. Algemeen uitgangspunt ten aanzien van het Beschermd stadsgezicht is het beschermen en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het plangebied.

Eén van de middelen om deze waarden te kunnen behouden is het aangeven van een driedeling in beschermde gevelwanden. Ter plaatse van de Brink geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1'. Aan de zijde van de Kleine Overstraat, geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2'. De gebieden met deze aanduiding zijn vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief het meest waardevol. Naast situering van de bebouwing en de schaal, de hoofdvorm en het ritme, is ook de detaillering en de architectuur van het individuele pand van belang. In de gevelwanden binnen deze gebieden vormen de vele monumenten de leidraad voor het beschermingsregime.

Het kleur- en materiaalgebruik wordt geregeld via de Welstandsnota. In het bestemmingsplan is in de algemene bouwregels een afstemmingsinstructie met de Welstandsnota opgenomen.

5.2.4 Hoofdstuk3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Artikel 9: Algemene bouwregels

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegestaan, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tot slot is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeernormen en laden en lossen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Voor de geluidzone voor industrielawaai en de vrijwaringszone die is gelegen nabij de waterkering zijn gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen. De bijbehorende regelingen zijn opgenomen in dit artikel.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

5.2.5 Hoofdstuk4: Overgangs-en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 12: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 13: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.3 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in de paragrafen 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatie­regeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden de kosten verhaald. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatie­regeling is het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal door de gemeente. De gemeente heeft hierdoor meer sturingsmogelijkheden. Daarnaast kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie­regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een (anterieure) overeenkomst gesloten. Hier zijn onder andere het verhalen van eventuele planschade- en het verhalen van de kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan in geregeld.

Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan komt voort uit een prijsvraag. Inwoners van Deventer mochten stemmen op het project waar hun voorkeur naar uit ging. Voor het gebouw van de voormalige bibliotheek zijn uiteindelijk vier plannen ingediend waarop gestemd kon worden. Onderhavig plan kreeg uiteindelijk de meeste stemmen en dus de voorkeur van de inwoners van Deventer.

De volgende stap in de procedure is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder is voor een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het bestemmingsplan. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.4 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op het concept ontwerpbestemmingsplan.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Provincie Overijssel
- Omgevingsdienst Overijssel

De bovengenoemde instanties hebben aangegeven dat er geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze.